



**İQTİSADI TƏŞƏBBÜSLƏRƏ YARDIM
İCTİMAİ BİRLİYİ**

**Bələdiyyələrin maliyyə
imkanlarının artırılması:**
*Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə
vergi bazasının təkmilləşdirilməsi*

BAKI – 2011

giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Sənəd İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyinin Böyük Britaniyanın «Oxfam» və Almaniya Beynəlxalq Əməkdaşlıq (GİZ) təşkilatlarının birgə maliyyə dəstəyilə həyata keçirilən «Azərbaycanın Mərkəzi Regionunda yerli idarəçilik və inkişafa vətəndaşların cəlbə və bələdiyyələrin bacarıqlarının artırılması» layihəsi çərçivəsində hazırlanıb.

Müəlliflər:

**Azər MEHTİYEV
Rövşən AĞAYEV
Samir ƏLİYEV**

Ekspert:

Rəşad ƏLİYEV

**Az1009, Azərbaycan, Bakı şəhəri,
Zülfi Adıgözəlov küçəsi, ev 21
Tel: (99412) 5964459
Faks: (99412) 5964978
E-mail: sei@azeronline.com
Web: www.sei.az**

© İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi

MÜNDƏRİCAT

1. Xülasə	4
2. Giriş	5
3. Problemin qoyuluşu	7
4. Siyasətin variantları	15
4.1. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan evlərin kütləvi inventarlaşdırılması	15
4.2. Bazar dəyəri əsasında fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb olunması	18
4.3. Əmlakın sahəsinin həcminə görə fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb olunması	24
5. Alternativlərin qiymətləndirilməsi	28
5.1. Qiymətləndirmənin metodologiyası	28
5.2. Alternativlərin meyarlar üzrə qiymətləndirilməsi	29
6. Nəticə və tövsiyələr	34
7. Əlavələr	38
7.1. Əlavə 1. 2010-cu ildə rayonlar üzrə fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin səviyyəsinin vəziyyəti	38
7.2. Əlavə 2. Əmlak vergisinin yığım səviyyəsini müəyyənləşdirmək üçün bələdiyyələr arasında aparılmış sorğu yararlanmaq imkanlarını müəyyənləşdirməklə bağlı sorğu	40
7.3. Əlavə 3. Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin vergi bazasının təkmilləşdirilməsi ilə bağlı ekspertlər arasında aparılmış müsahibə	53
7.4. Əlavə 4. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydasından Çıxarış	56
7.5. Əlavə 5. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsindən Çıxarış	58
8. Ədəbiyyat	59

XÜLASƏ

Bələdiyyələrin öz səlahiyyətlərini effektiv həyata keçirməsinin əsas şərtlərindən biri həmin qurumların yetərli maliyyə potensialına malik olmasıdır. Bu siyasət sənədində yerli büdcə gəlirlərinin əsas mənbələrindən olan vergi daxilolmalarının yığılı prosesində mövcud olan problemlər və onların aradan qaldırılması məqsədilə qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi məsələləri araşdırılır.

Tədqiqat göstərir ki, yerli büdcələrin gəlir mənbələrindən olan fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin yığılımda xeyli problemlər var. Bu problemin əsas səbəbi vergitutma obyektı olan daşınmaz əmlakın inventar dəyərinin olmamasıdır. Bu, kənd yerlərində xüsusilə özünü qabarıq göstərir. Kənd evlərinin 90%-dən çoxunun inventar dəyəri yoxdur. Ancaq araşdırma göstərir ki, inventar dəyəri olan evlərin də vergiyə cəlb edilməsində problemlər var. Dünyanın 130-a qədər ölkəsində tətbiq edilən əmlak vergisinin əsas vergi bazasını adətən əmlakın bazar dəyəri təşkil edir. Problemin həlli yolu kimi vergi qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi təklif olunur. Tədqiqatın yekunu olaraq vergi bazasının təkmilləşdirilməsinin 3 alternativ mexanizmi təklif edilir: 1) fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın kütləvi inventarlaşdırılmasının təşkili; 2) fiziki şəxslərin əmlakının bazar dəyəri əsasında vergiyə cəlb olunması; 3) əmlakın sahəsinin ölçüsünə görə fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb olunması. Hər bir alternativ təhlil olunur və qiymətləndirilir.

Sənəddə tədqiqatın nəticəsi olaraq hüquqi şəxslərdən əmlak vergisinin dövlət vergilərindən yerli vergilərə keçirilməsi, əmlak vergisinin əmlakın bazar dəyərindən tutulması mexanizmi təklif edilir və bununla bağlı hökumətə tövsiyələr verilir.

Giriş

Yerli Özünüidarəetməyə dair Avropa Xartiyasının 9.1-ci maddəsində qeyd olunur ki, yerli özünüidarəetmə orqanları milli iqtisadi siyasət çərçivəsində öz funksiyalarını həyata keçirəcəkləri zaman sərbəst surətdə istifadə etmək üçün kifayət qədər özünün maliyyə vəsaitinə malik olmalıdır. Bu baxımdan istənilən ölkədə bələdiyyələrin öz səlahiyyətlərini effektiv həyata keçirməsinin ən zəruri şərtlərindən biri həmin qurumların yetərli maliyyə potensialına malik olmasıdır. Mərkəzi hökumət bələdiyyələri zəruri maliyyə mənbələri ilə təmin etməyə borcludur.

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə görə, bir sıra vergi və vergi olmayan gəlirlər yerli büdcələrin gəlirlərini təşkil edir. Tədqiqatlar göstərir ki, bələdiyyələrin onlara verilmiş maliyyə mənbələrindən lazımınca yararlanma bilməsi üçün məhdudiyyətlər var. Bu qurumların hazırda yararlanma bilmədikləri gəlir mənbələrindən biri də fiziki şəxslərdən əmlak vergisidir. Reallıq belədir ki, bələdiyyələrdə əmlak vergisi üzrə yığım arzuolunan səviyyədə deyil. 2010-cu ilin statistik məlumatları göstərir ki, ölkə üzrə yığım səviyyəsi 70%-i ötmür. Hətta bəzi bələdiyyələrdə bu verginin icra səviyyəsi 2-3% civarındadır. Təcrübədə bu vergi mənbəyindən hələ də istifadə edə bilməyən bələdiyyələrə də rast gəlmək olar.

Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin yığım sahəsində mövcud olan problemləri yaradan səbəblər çoxdur. Bunlar həm qanunvericilikdən qaynaqlanır, həm də bələdiyyələrin işini düzgün qurmamasından irəli gəlir. Bunların ən əsası fiziki şəxslərin daşınmaz əmlakının (evlərinin) inventar dəyərinin olmamasıdır. Vergi qanunvericiliyinə görə, fiziki şəxslərdən əmlak vergisi əmlakın inventar dəyərindən tutulur. Ölkədə, xüsusən də kənd yerlərində olan evlərin böyük əksəriyyətinin inventar dəyərinin olmaması həmin əmlakın vergiyə cəlb edilməsinə imkan vermir.

Sənəd hazırlanması zamanı tədqiqatın qarşısında duran suallar aşağıdakılar olub:

- *Ölkə üzrə fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin yığım səviyyəsinin aşağı olmasının səbəbləri nədir?*
- *Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə yığım səviyyəsinin aşağı olmasında bələdiyyələrin məsuliyyəti nə qədərdir?*
- *Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə vergi bazasının təkmilləşdirilməsi və ümumilikdə vergi yığımını stimullaşdırmaq üçün hansı addımlar atılmalıdır?*

Tədqiqat çərçivəsində bu sahədə xarici təcrübələr araşdırılıb. Məlum olub ki, keçmiş SSRİ-nin bütün ölkələrinin qanunvericiliyində əvvəllər fiziki şəxslərin əmlak vergisinin əmlakın inventar dəyəri əsasında hesablanması nəzərə tutulurdu. Lakin sonradan bu ölkələrin bəzilərində vergi qanunvericiliyə dəyişiklik edilərək vergi bazası dəyişdirilib. Məsələn, Gürcüstanda vergi əmlakın bazar dəyəri (Gürcüstan), Moldovada qiymətləndirmə dəyəri, Ukraynada isə əmlakın sahəsi əsasında verginin hesablanması metodunu seçiblər. Digərləri, o cümlədən Azərbaycanda isə hələ də vergi bazasının inventar dəyəri əsasında müəyyənləşdirilməsi qüvvədə qalır. Artıq Rusiya 2013-cü ildən torpaq və əmlak vergilərinin birləşdirərək onların bazasında əmlakın bazar dəyəri əsasında hesablanan əmlak vergisinin tətbiqinə başlamağı planlaşdırır.

Sənədin hazırlanması üçün aparılan tədqiqat çərçivəsində Mərkəzi Aran regionunun 4 rayonunda (Bərdə, Tərtər, Ağcabədi, Yevlax) fəaliyyət göstərən 40 bələdiyyə arasında sorğu keçirilib. Sorğunun məqsədi fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin yığılmasına əngəl törədən problemləri aşkara çıxartmaq və onların həlli üçün bələdiyyələrin rəylərini öyrənmək olub. Sorğunun nəticəsi göstərdi ki, bələdiyyə ərazisində yerləşən evlərin orta hesabla yalnız 4%-nin inventar dəyəri var. Bələdiyyələr vergi yığılmasına mane olan səbəb kimi evlərin inventar dəyərinin olmamasını və buna görə də problemin həlli üçün bütün evlərin inventarlaşdırılmasının vacibliyini qeyd edirlər.

Araşdırma zamanı həm də müstəqil ekspertlərdən müsahibələr alınıb. Müsahibə suallarında vergi yığılması sahəsində problemlərin yaranma səbəbləri və onları aradan qaldırmaq üçün konkret təkliflərin verilməsi nəzərdə tutulmuşdu.

Bundan başqa sənədin hazırlanmasının tərkib hissəsi kimi fokus qrup müzakirələri, fərdi görüşlər, ictimai müzakirələr təşkil edilib.

Vergi Məcəlləsinə görə, əmlak vergisi həm fiziki, həm də hüquqi şəxslərdən tutulur. Lakin hüquqi şəxslərdən əmlak vergisi tamamilə fərqli mexanizm əsasında hesablanır və dövlət büdcəsinə ödənilir. Fiziki şəxslərdən tutulan əmlak vergisi isə yerli büdcələrə köçürülür. Bu sənəddə ancaq fiziki şəxslərdən yığılan və yerli büdcələrə köçürülən əmlak vergisi araşdırma obyektinə olub.

Sənəd əsasən 4 hissədən ibarətdir. 1-ci hissədə – «**Problemin qoyuluşu**» bölməsində Azərbaycanın yerli özünüidarə sistemində fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin yığılması sahəsində mövcud problemlər təqdim olunub. «**Alternativ variantlar**» olan ikinci bölmədə vergi yığılmasını stimullaşdırmaq üçün ekspertlər tərəfindən hazırlanmış 3 alternativ variant təqdim olunur, onların izahı, həyata keçirilmə mümkünlüyü, üstünlüyü, çatışmazlığı əksini tapıb. «**Alternativlərin qiymətləndirilməsi**» bölməsində hər üç alternativ ekspertlər tərəfindən qiymətləndirilir. Bunun üçün qiymətləndirmə meyarları müəyyənləşdirilir və hər bir alternativ bu meyarlar əsasında qiymətləndirilir. Son nəticədə üstün alternativ müəyyənləşdirilir. «**Nəticə və tövsiyələr**»də tədqiqatın nəticələri yekunlaşdırılır və qərar qəbul edən şəxslər üçün konkret olaraq qəbul üçün tövsiyələr əksini tapır.

Böyük Britaniyanın «Oxfam» və Almaniya Beynəlxalq Əməkdaşlıq (GİZ) təşkilatlarının birgə maliyyə dəstəyilə həyata keçirilən «Azərbaycanın Mərkəzi Regionunda yerli idarəçilik və inkişafa vətəndaşların cəlbi və bələdiyyələrin bacarıqlarının artırılması» layihəsi çərçivəsində hazırlanmış bu sənədin məqsədi Azərbaycanda bələdiyyələrin maliyyə potensialının gücləndirilməsinə yardım göstərməkdir. Sənəd müəllifləri ümidvardırlar ki, bu siyasət sənədinin hökumət tərəfindən qəbul edilməsi və tövsiyələrin qərar qəbulunda əksini tapması yerli büdcələrin gəlirlərini artırmaqla yanaşı, bələdiyyələrin öz səlahiyyətlərinin yerinə yetirməsinə stimül verəcək və əhalidə vergi mədəniyyətinin formalaşmasına töhfə olacaqdır.

Problemin əsaslandırılması

Yerli özünüidarə qurumlarının normal fəaliyyəti üçün onların maliyyə potensialının güclü olması vacib şərtidir. Maliyyə imkanlarının zəif olması bələdiyyələrə öz səliyyətlərini tam yerinə yetirməyə imkan vermir. Nəticədə əhalinin bu qurumlara olan inamı azalır və cəmiyyətdə bələdiyyələrin lazımsız qurum olması fikrinin formalaşmasına gətirib çıxarır.

Beynəlxalq təşkilatlar¹ və müstəqil ekspertlər² Azərbaycanda real yerli hakimiyyətin formalaşması üçün bələdiyyələrə əlavə səlahiyyətlərin və maliyyə mənbələrinin verilməsini tövsiyə edir. Dövlət qurumlarının nümayəndələri isə bələdiyyələrin kifayət qədər səlahiyyətlərinin və ona uyğun maliyyə mənbələrinin olduğu bildirirlər. Nəticə isə bundan ibarətdir ki, hələ də ölkəmizdə bələdiyyələr özlərini yerli hakimiyyət kimi təsdiq edə bilməyiblər.

Aparılmış tədqiqatlar³ göstərir ki, bələdiyyələr onlara verilmiş maliyyə mənbələrindən lazımınca yararlanı bilmirlər. Lakin hökumətin beynəlxalq təşkilatların və müstəqil ekspertlərin tövsiyələrinə qarşı gətirdiyi əsas əks arqument də ondan ibarətdir ki, bələdiyyələr onlara verilmiş səlahiyyət və maliyyə mənbələrindən düzgün istifadə edə bilmirlər və bu baxımdan onlara əlavə səlahiyyət və maliyyə mənbələrinin verilməsi heç nəyi dəyişməyəcək. Əslində problemin kökündə daha çox bələdiyyələrdən asılı olmayan və qanunvericilikdəki boşluqlardan qaynaqlanan səbəblər durur.

Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin aşağı yığım səviyyəsi də bələdiyyələrin ən çox üzləşdiyi problemlərdən biridir. Araşdırmalar göstərir ki, hətta bir sıra bələdiyyələr ümumiyyətlə bu vergini toplaya bilmirlər. Bütün dünyada əmlak vergisi (*bir qayda olaraq bura hüquqi şəxslər də daxil olur – müəllif*) yerli büdcələrin əsas gəlir mənbələri rolunda çıxış edir. Azərbaycanda isə bu vergi üzrə daxilolmalar yerli büdcə gəlirlərində çox az çəkiyə malikdir.

Yerli özünüidarə qurumları yerli büdcələrdə toplanan gəlirlər hesabına maliyyələşir. Statistik məlumatlara görə, yerli büdcələrin gəlirlərində qeyri-vergi gəlirləri üstünlük təşkil edir. Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların özəlləşdirilməsindən və icarəsində daxilolmalar büdcə gəlirlərinin əhəmiyyətli hissəsini təşkil edib. Məsələn, 2010-cu ildə bu mənbədən daxilolmalar 42,3%-ə bərabər olub. Əvvəlki illərdə onun payı 70%-dən də çox olub.

Vergilərdən daxilolmalar isə yerli büdcələrin ikinci əsas gəlir mənbələrindən biridir. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinə⁴ və bələdiyyə qanunvericiliyinə⁵ görə, yerli vergilərə aşağıdakı 4 vergi aiddir:

- fiziki şəxslərin torpaq vergisi;
- fiziki şəxslərin əmlak vergisi;

¹ Azərbaycanda yerli və regional demokratiya haqqında Avropa Şurası Yerli və Regional Hakimiyyətlər Konqresinin «Azərbaycanda yerli və regional demokratiyaya dair» 126 sayılı Tövsiyəsi (2003)

² Azərbaycanda yerli özünüidarənin mövcud vəziyyəti ilə bağlı rəy. Bələdiyyələrin İnkişafı Naminə QHT Alyansı. Bakı, 2011. www.localdemocracy.az

³ Azərbaycanda yerli özünüidarənin mövcud vəziyyəti ilə bağlı rəy. Bələdiyyələrin İnkişafı Naminə QHT Alyansı. Bakı, 2011. www.localdemocracy.az

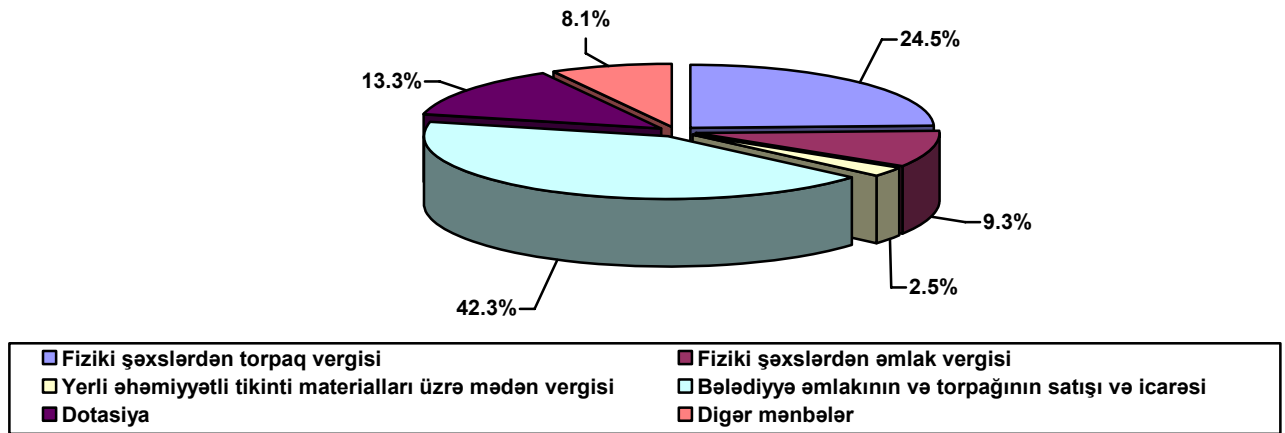
⁴ Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi, 11.07.2000-ci il, № 905-IQ, Maddə 4

⁵ Bələdiyyələrin maliyyə əsasları haqqında AR Qanunu, 07.12.1994, № 772-IQ, Maddə 7.

- yerli əhəmiyyətli tikinti materialları üzrə mədəni vergisi;
- bələdiyyə mülkiyyətində olan müəssisə və təşkilatların mənfəət vergisi

Yerli vergilər bələdiyyələrin qərarlarına əsasən tətbiq edilir və bələdiyyələrin ərazilərində ödənilir.

Vergi daxilolmaları əsasən fiziki şəxslərin torpaq vergisi və fiziki şəxslərin əmlak vergisi hesabına formalaşır. Vergi gəlirlərinin təxminən 90%-ə qədər məhz bu iki verginin payına düşür. Fiziki şəxslərin əmlak vergisi ikinci əsas vergi mənbəyini təşkil edir. 2010-cu ildə bələdiyyə büdcələrinin təxminən 9,3%-i, vergi gəlirlərinin isə 24,5%-i əmlak vergisinin payına düşüb.⁶



Qrafik 1. Yerli büdcələrin formalaşma mənbələri (2010-cu il)

Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə daxilolmaların yerli büdcədə payı illər üzrə kəskin dəyişib və ümumilikdə 10%-dən çox olmayıb. Ən yüksək hədd (9,3%) 2010-cu ildə qeydə alınıb. 2005-2007-ci illərdə əmlak vergisinin payı orta hesabla 2% civarında dəyişib. Həmin dövrlərdə bu vergi üzrə daxilolmalar ən aşağı həddə olub. (Cədvəl 1)

Cədvəl 1

Ölkə üzrə yerli büdcələrin gəlirləri və vergi daxilolmalarının payı

İllər	Büdcə gəlirləri, min manatla	Vergi gəlirləri, min manatla	Vergi gəlirlərinin büdcə gəlirlərində payı, %-lə	Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə daxilolmalar, min manatla	Büdcə gəlirlərində payı, %-lə
2002	12828,4	4979,92	38,82	840,96	6,56
2003	11100,0	5397,16	48,62	942,72	8,49
2004	17547,14	5694,66	32,45	1118,6	6,37
2005	24327,3	6239,8	25,65	566,5	2,33
2006	33000,0	6870,6	20,82	685,8	2,08

⁶ Bələdiyyə orqanlarının büdcəsinin icrasına dair statistik bülleten, Bakı 2011, Dövlət Statistika Komitəsi

2007	50000,0	8943,5	17,89	967,3	1,94
2008	43077,3	11546,7	26,80	2778,2	6,45
2009	26697,9	9895,0	37,06	1666,4	6,24
2010	28873,0	11235,5	38,91	2675,9	9,27

Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi

Əmlak vergisi üzrə artım tempinin ən yüksək həddi 2008-ci ildə olub. Həmin il bu vergi üzrə daxilolmalarda birdən-birə 187% artım baş verib. Halbuki adıçəkilən dövrdə büdcə gəlirlərində 13,85% azalma baş verib. Əmlak vergisi üzrə daxilolmalarda yüksək artım bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların satışı mexanizminin dəyişməsi ilə bağlı olub. 2007-ci ilin dekabr ayından başlayaraq yerli özünüidarə orqanlarına torpaq satışının yeni qaydaları təsdiq olunanadək qadağan olunması və bu qadağanın 2009-cu ilin aprelinə qədər davam etməsi büdcənin əsas gəlir mənbəyindən məhrum olması ilə nəticələndi. Çünki bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların özəlləşdirilməsindən daxilolmaların büdcə gəlirlərində payı orta hesabla illərdən asılı olaraq 40-70% civarında dəyişib. Əsas mənbədən daxilolmanın kəskin azalması bələdiyyələri vergi yığımına diqqəti ayırmağa stimullaşdırıb. Nəticədə bir ildə vergi daxilolmaları 30%-a qədər artıb. Bu müddətdə əmlak vergisi üzrə daxilolmalar isə 3 dəfəyədək artaraq 967,3 min manatdan 2,8 milyon manata yüksəlib. (Cədvəl 1)

Yerli büdcənin gəlirlərinin artım tempi ilə fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə daxilolmaların artım tempi arasında kəskin fərq var. Bir çox hallarda büdcə gəlirlərində azalma müşahidə edildikdə əmlak vergisində artım baş verir. Əmlak vergisində 2005-ci və 2009-cu illərdə azalma müşahidə olunub. 2005-ci ildə təxminən 50%, 2009-cu ildə isə 40% azalıb. (Cədvəl 2)

Cədvəl 2

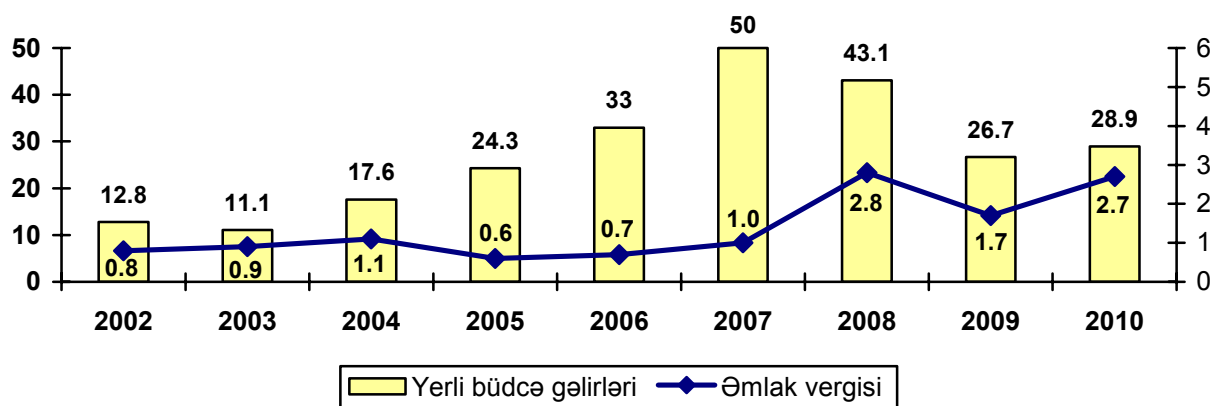
Büdcə gəlirlərinin və fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə daxilolmaların artım tempi

İllər	Büdcə gəlirləri, min manatla	Büdcə gəlirlərinin artım tempi, %-lə	Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə daxilolmalar, min manatla	Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə daxilolmaların artım tempi, %-lə
2003	11100,00	-13,47	942,72	12,10
2004	17547,14	58,08	1118,6	18,66
2005	24327,3	38,64	566,5	-49,36
2006	33000,00	35,65	685,8	21,06
2007	50000,0	51,52	967,3	41,05
2008	43077,3	-13,85	2778,2	187,21
2009	26697,9	-38,02	1666,4	-40,02
2010	28873,0	8,15	2675,9	60,58

Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi

2009-cu ildə büdcə gəlirləri ilə əmlak vergisi üzrə daxilolmaların həcmində eyni azalma müşahidə edilib. Büdcə gəlirləri 38%, əmlak vergisi üzrə daxilolmalar 40% azalıb.

(Cədvəl 2). Bu azalmanı həmçinin dünyada baş verən qlobal maliyyə böhranının Azərbaycan iqtisadiyyatına təsiri ilə əlaqələndirmək olar. Çünki həmin il regionlarda, xüsusən də kənd yerlərində ailələrin əsas qazanc mənbələri olan Rusiyadan göndərilən pul vəsaitlərinin həcmi 30%-ə qədər azalmışdır⁷. Eyni zamanda bu dövrdə ölkədə makroiqtisadi vəziyyətin nisbətən pisləşməsi, iqtisadi aktivliyin azalması səbəbindən işsizlik artıb. Məsələn, Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına görə, 2009-cu ildə muzdlu işləyən işçilərin sayı 2008-ci illə müqayisədə 25 min nəfərə qədər azalıb.



Qrafik 2. Cəmi bütçə gəlirlərinin və əmlak vergisi üzrə daxilolmalarının illər üzrə dinamikası, milyon manatla

Yerli bütçənin gəlirlərinin artımı heç də həmişə əmlak vergisi üzrə daxilolmaların artımından asılı olmayıb. 2003-cü və 2008-cü illərdə əmlak vergisi üzrə daxilolmaların artmasına rəğmən bütçə gəlirlərində azalma müşahidə edilib. 2005-ci ildə isə əksinə, bu vergi üzrə daxilolmaların azalması fonunda bütçə gəlirləri artıb. (Qrafik 2)

Qanunvericiliklə bələdiyyələrə yerli vergiləri, o cümlədən fiziki şəxslərdən əmlak vergisini yığmaq səlahiyyəti verilsə də, yerli özünüidarə qurumları bu vəzifəni tam yerinə yetirə bilmir. Faktiki olaraq bələdiyyələr üçün tətbiqi məcburi öhdəlik daşıyan əmlak vergisinin yığım prosesində çoxlu problemlər mövcuddur. Bu problemləri aşağıdakı kimi sistemləşdirmək olar:

Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə ödəmələr çox aşağı səviyyədədir. Statistik məlumatlar göstərir ki, 2010-cu ildə ölkə üzrə əmlak vergisinin proqnozunun icrası 68% təşkil edib. Bələdiyyələr planlaşdırdıqları 3,9 milyon manat əvəzinə 2,7 milyon manat yığa biliblər. 2009-cu ildə yığım səviyyəsi 48%, 2008-ci ildə isə 92% təşkil edib. Rayonlar üzrə yığım səviyyəsi fərqli olub. Yevlax və Beyləqan bələdiyyələri plana artıqlaması ilə əməl ediblər. Bu rayonları təmsil edən bələdiyyələrdə əmlak vergisi yığımını uyğun olaraq 135,3% və 121,4% təşkil edib. Xaçmaz, Quba, Lənkəran rayonlarında proqnoza əmələmə səviyyəsi 90%-dən çox olub. Ən aşağı yığım Astara, Qobustan, Saatlı və Gədəbəy rayonlarında qeydə alınıb. Bu rayonlar müvafiq olaraq proqnoza 1,6%, 2,2%, 3% və 3,3% əməl edə bilib. (Bu barədə ətraflı məlumat ƏLAVƏ 1-də)

⁷ Rusiyadan Azərbaycana pul köçürmələri azalıb. "İqtisadi forum" jurnalı, 01 mart, 2010. www.sei.az

Bir sıra bələdiyyələrdə ümumiyyətlə əmlak vergisini yığmaq təcrübəsi yoxdur. Bəzi hallarda bələdiyyələr əmlak vergisini tətbiqinə və əhalidən həmin verginin yığılmasına qanunvericilikdə onlar üzərinə qoyulmuş öhdəlik kimi yox, onlara verilmiş hüquq kimi baxırlar. Bələdiyyə sədrləri gələcək seçkilərdə səslerini itirməkdən qorxurlar, yerli camaat qarşısında özlərinin nüfuzunu artırmaq üçün vergidən imtinaya üstünlük verirlər. Hətta təcrübədə seçki platformasında vergidən imtina kimi fikirlərə yer ayıran namizədlərə rast gəlmək olur. Aparılmış sorğuların və statistik məlumatların analizi göstərir ki, bir sıra bələdiyyələr öz vəzifələrinin öhdəsindən gələ bilmirlər. Qanunla onlara məxsus əmlak vergisini müxtəlif səbəblərdən yığmırlar. 2010-cu ildə ölkə üzrə 6 rayonda (Naftalan, Daşkəsən, İmişli, Mingəçevir, Ağdam və Füzuli) əmlak vergisi yığılmayıb. Bu rayonlarda cəmi 126 bələdiyyə fəaliyyət göstərir. Bu onu göstərir ki, ölkə üzrə bələdiyyələrin ən azı 7,3%-i fiziki şəxslərdən əmlak vergisi tutmur. **(bax: ƏLAVƏ 1)**

Aparığımız sorğunun nəticəsi də eyni mənzərəni ortaya qoyur. Mərkəzi Aran regionunda 4 rayonun (Bərdə, Tərtər, Ağcabədi, Yevlax) 40-a qədər bələdiyyəsi arasında aparılmış sorğunun nəticəsi göstərir ki, bələdiyyələrin 77,5%-i bu vergini ümumiyyətlə tutmur. *(sorğunun nəticələri ilə ətraflı şəkildə ƏLAVƏ 2-də tanış ola bilərsiniz)*

Evlərin inventar dəyərinin olmaması onların vergiyə cəlb edilməsini mümkünsüz edir. Vergi Məcəlləsinin 198-ci maddəsinə görə, fiziki şəxslərdən əmlak vergisi onların xüsusi mülkiyyətində olan binaların inventarlaşdırılmış dəyərindən tutulur. Yəni evin vergiyə cəlb edilməsi üçün onun inventar dəyərinin olması vacibdir. Əks halda həmin evin vergitutma bazası olmayacaq. Ancaq araşdırmalar göstərir ki, fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin vergitutma obyektinə olan yaşayış evlərinin bir çoxunun inventar dəyəri yoxdur. Bu problem özünü kənd yerlərində qabarıq şəkildə büruzə verir. Kənd yerlərində evlərin 90%-nin inventar dəyəri olmadığından onların vergiyə cəlb edilməsi problem yaradır. Ölkədə fəaliyyət göstərən bələdiyyələrin 80%-dən çoxunun kənd yerlərinə aid olduğunu nəzərə alsaq, deməli, vergi yığımında olan problemin əksər bələdiyyələri əhatə etdiyini müşahidə edə bilərik. Bələdiyyələr arasında aparılmış sorğunun nəticələri də bu qənaəti möhkəmləndirir. Məlum olur ki, sorğuya cəlb edilmiş bələdiyyələrin 25%-də ümumiyyətlə inventar dəyəri olan evlər yoxdur. Bələdiyyələrin ərazilərində yerləşən evlərin orta hesabla 4%-i inventarlaşıb. **(bax: ƏLAVƏ 2)**

Qanunvericilikdəki ziddiyyətlər bələdiyyələrin qiymətləndirmə barədə qərarlarının hüquqiliyini şübhə altına qoyur. Vergi Məcəlləsinin 200.1.-ci maddəsinə görə, fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan binalara görə əmlak vergisi onların yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi tərəfindən hesablanır. Yəni bələdiyyə evin inventar dəyəri əsasında verginin illik məbləğini hesablayır və vergi ödəyicisinə verginin məbləği barədə bildiriş göndərir. Ancaq əmlakın inventar dəyəri olmadıqda onun vergiyə cəlb edilməsi problem yaradır. Problemin həlli məqsədilə yerli özünüidarə qurumları bir çox hallarda inventar dəyəri olmayan evlərin qiymətləndirilməsi barədə qərar qəbul edirlər. Bələdiyyələr buna əsas kimi qanunvericilik, o cümlədən, Yerli vergilər və ödənişlər haqqında Qanunu⁸ göstərirlər. Bu qanunun 5.3.-cü maddəsində qeyd edilir ki, bələdiyyələr tikililər və onların hissələrinə görə fiziki şəxslərdən əmlak vergisi hesablamaq məqsədilə 3-5 ildə bir dəfədən çox olmamaq şərtilə, ərazilərində yerləşən müvafiq əmlakın vergiqoyma məqsədləri üçün qiymətləndirilməsi barədə qərar qəbul edirlər. Bu qanuna

⁸ Yerli (bələdiyyə) vergilər və ödənişlər haqqında AR Qanunu, 21.12.2001, № 244-IIQ, maddə 5

istinad edən bələdiyyələrin özləri və ya müstəqil qiymətləndiricilər tərəfindən evlərə inventar dəyəri hesablanır. Bu isə qanunvericiliklə ziddiyyət təşkil edir. Belə ki, evlərin inventar dəyəri Nazirlər Kabinetinin 110 sayılı, 28 iyun 1999-cu il tarixli qərarı ilə təsdiq olunmuş “Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydası” əsasında müəyyənləşdirilir. Həmin Qaydanın 1.1-ci maddəsinə görə, fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyəri onların texniki inventarlaşdırılması əsasında müəyyənləşdirilir. İnterləşmə isə Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən müəyyən olunaraq rəsmiləşdirilir və bələdiyyənin sifarişli ilə onun vergi orqanına təqdim edilir. Xidmətin Əsasnaməsinin⁹ 9.24-cü maddəsinə görə, tikililərin, o cümlədən binaların, qurğuların, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin, fərdi yaşayış və bağ evlərinin, müəssisələrin inventarlaşdırılmasını həyata keçirmək bu qurumun bilavasitə vəzifəsidir. Əsasnamənin növbəti maddəsinə (Maddə 9.25) görə, qurum həmçinin inventarlaşdırma işlərinin aparılması nəticəsində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün zəruri olan müvafiq texniki sənədlərin tərtib edilməsində, torpaq sahələrinin planının və ölçüsünün çəkilməsini təmin edir. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydasının “Qiymətləndirmənin nəticələrinin rəsmiləşdirilməsi” bölməsində əmlakın inventar dəyərinin icraçısı kimi Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti göstərilir.

Bütün bunlar göstərir ki, Azərbaycanda daşınmaz əmlakın inventarlaşmasının aparılması hüququ yalnız Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə verilib. Digər qurumlar tərəfindən, o cümlədən müstəqil qiymətləndiricilər tərəfindən inventar dəyərinin müəyyən edilməsinin heç bir hüquqi əsası yoxdur.

Bəzi hallarda inventar dəyəri olmayan evlər bələdiyyələrin özləri tərəfindən təxmini qiymətləndirilir və onlara təxmini vergi məbləği tətbiq edilir. Halbuki bələdiyyənin bu təşəbbüs Vergi Məcəlləsi ilə birbaşa ziddiyyət təşkil edir. Bəzi ərazilərdə bələdiyyələr qanunvericilikdəki boşluqlardan istifadə edərək daha da irəli getməyə müvəffəq olublar. Onlar vergi yığımına başqa qurumu cəlb ediblər. Xüsusilə də şəhər bələdiyyələri mənzil istismar sahələri (MİS) ilə vergilərin yığılması məqsədilə müqavilə bağlayırlar¹⁰. Bu hal əsasən Bakı şəhərinin bələdiyyələrinin iş təcrübəsində rast gəlinir. Vergi Məcəlləsinə görə, MİS-lərin və bu tipli qurumların vergi yığımı fəaliyyətini həyata keçirməsi tam qanunsuzdur.

Bələdiyyələrin vergini yığmaq üçün zəruri təsir mexanizmləri yoxdur. Dövlət vergilərindən fərqli olaraq vergiödəyiciləri yerli vergiləri ödəməkdə maraqlı görünməzlər. Çünki bir tərəfdən səlahiyyətsiz bələdiyyələr yerli problemlərin həlli ilə məşğul ola bilmirlər və buna görə də əhəlinin etimadını tam qazana bilməyiblər. Digər tərəfdən hesablanmış vergilərin və ya onlara hesablanmış cərimələrin yığılması üçün bələdiyyələrin əhəliyə hər hansı təsir rıçaqları yoxdur. İşıq, qaz, su və s. kommunal xidmətlərdən fərqli olaraq verginin ödənilməsinə görə bələdiyyələr yalnız məhkəmə yolu ilə təsir edə bilər. Bu proses isə həm uzun zaman tələb edir, həm də bu prosesə çəkilən xərcin həcmi vergi ödəyicisindən tutulan vəsaitin həcmindən çox olduğundan

⁹ Əsasnamə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2009-cu il 24 iyun tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilib.

¹⁰ Bakı şəhərinin Xətai, Nizami, Yasamal və s. bələdiyyələri belə təşəbbüslər göstəriblər.

bələdiyyələr bu addıma səy göstərmirlər. Əgər şəhər yerlərində mənzil istismar sahələri mənzillərin saxlanma xərclərini ödəməyən vətəndaşlara yaşayış yerindən arayış verməkdən imtina etmək kimi rıçaqlardan istifadə edə bilirlərsə, bələdiyyələrdə bu tipli təsir mexanizmləri yoxdur.

Qeyri-vergi gəlirləri yüksək olan bələdiyyələrdə əmlak vergisi yığımını zəif olur. Araşdırmalar və statistik təhlillər göstərir ki, büdcə daxilolmalarında qeyri-vergi gəlirlərinin payı yüksək olan bələdiyyələr vergi yığmağa maraq göstərmirlər. Xüsusilə də bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların satışından əldə olunan vəsaitlər büdcə gəlirlərinin əhəmiyyətli hissəsinə malik olduqda bələdiyyələr digər mənbələrə müaricət etmirlər. Məsələn, 2010-cu ilin statistik məlumatına görə, torpaq satışından daxilolmalar büdcə gəlirlərinin 67%-ini təşkil edən Abşeron rayonu bələdiyyələrində əmlak vergisinin payı 2,3% təşkil edib. Ağstafa bələdiyyələrində əmlak vergisinin büdcə gəlirlərində payı 1,7%, Göygöldə 1,5%, Masallıda 0,3%, Şabranda 0,1%, Şirvanda 1% təşkil edib. Bu bələdiyyələrdə qeyri-vergi gəlirlərinin payı uyğun olaraq 73,2%, 77,2%, 85,7%, 95,3%, və 91,1%-ə bərabər olub. Vergi gəlirlərinin payı 86,6% olan Füzuli rayonunda, 88,6% olan Mingəçevirdə, 86,3% olan Daşkəsəndə isə ümumiyyətlə əmlak vergisi tutulmur¹¹.

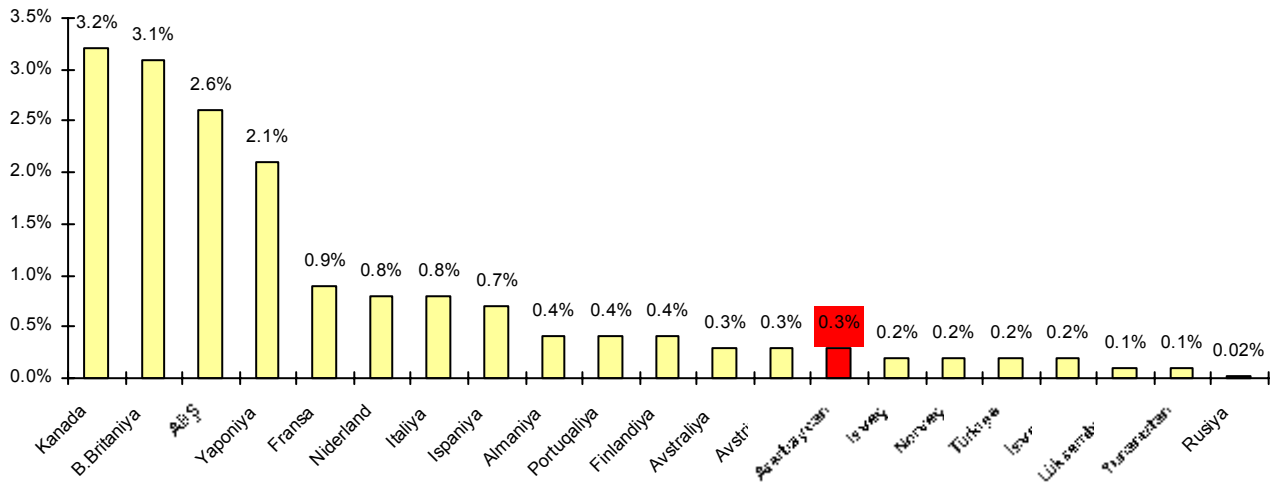
2007-ci ildə bələdiyyə büdcələrinin 70%-dən çox hissəsi torpaq satışı hesabına formalaşır. Həmin il ölkə üzrə yerli özünüidarə qurumlarının illik büdcələri tarixində ən yüksək həddə - 50 milyon manat həcmində olub. Məhz həmin il əmlak vergisi üzrə daxilolmaların büdcə gəlirlərində payı ən aşağı - 2%-dən aşağı həddə olub. **(Cədvəl 1)**

Əhalinin məlumatlılığının kifayət qədər olmaması da vergi yığımına mənfi təsir göstərir. Bələdiyyələr arasında aparılmış sorğuda respondentlərin 18%-ə qədəri vergi yığımında əhalinin maarifləndirilməsinə ehtiyac olduğunu bildiriblər. Bəzi bələdiyyələrin əhalisi verginin tətbiqinin bələdiyyədən asılı olduğu qənaətinədəirlər. Onların fikrincə, bələdiyyə əhalinin xahişi nəzərə alaraq vergi yığımından imtina edə bilər.

Vergi daxilolmalarının azalmasına səbəb olan amillərdən biri də güzəşt hüququna malik vətəndaşların vergi ödənişindən azad olmasıdır. Vergi Məcəlləsinin 199.3.-cü maddəsinə görə, pensiyaçıların, müharibə əlillərinin və veteranlarının və müddətli hərbi xidmət hərbi qulluqçularının və onların ailə üzvlərinin müddətli hərbi xidmət dövründə binalara görə ödəməli olduqları əmlak vergisininin məbləği 30 manat qədər azaldılır. Bu isə o deməkdir ki, bu güzəşt qrupuna daxil olan insanların evlərinin inventar dəyəri 35 min manatdan azdırsa, deməli, onlar ümumiyyətlə vergi vermirlər. Çünki bu məbləğdə inventar dəyəri olan evlərin əmlak vergisi 30 manat edir. Həmin məbləğdən azaldılmış 30 manatı çıxdıqda yerdə heç nə qalmır. Kənd yerlərində inventarlaşdırılmış evlərin böyük əksəriyyətinin inventar dəyəri 30 min manatdan çox aşağıdır.

Əmlak vergisi dünyanın 130-a qədər ölkəsində tətbiq edilir. Bu ölkələrin əksəriyyətində əmlak vergisi üzrə daxilolmaların büdcə gəlirlərində payı 1-3% civarındadır. ABŞ-da bu göstərici hətta 9%-ə yaxınlaşır. Əmlak vergisi üzrə daxilolmaların ÜDM-də payı hər bir ölkədə müxtəlifdir. Kanada, Böyük Britaniya, ABŞ, Yaponiya və Fransa kimi inkişaf etmiş ölkələrdə bu göstərici 1-4% civarında dəyişir. Azərbaycanda fiziki və hüquqi şəxslərdən əmlak vergisi üzrə daxilolmaların ÜDM-də payı Avstraliya və Avstriya ilə eyni səviyyədədir və təxminən 0,3%-ə bərabərdir. **(Qrafik 3)**

¹¹ Bələdiyyə orqanlarının 2010-cu il üzrə büdcələrinin icrasına dair statistik bülleten, Bakı 2011, DSK



Qrafik 3. Ayrı-ayrı ölkələrdə əmlak vergisi üzrə daxilolmaların ÜDM-də payı¹²

Əmlak vergisi beynəlxalq təcrübədə istisnasız olaraq yerli vergiyə daxildir. Bir qayda olaraq hüquqi şəxslərdən əmlak vergisi də yerli büdcəyə şamil edilir. Hətta bəzi ölkələrdə torpaqlar vergiyə ayrıca yox daşınmaz əmlakla birgə vahid vergiyə - əmlak vergisinə cəlb edilir.

¹² С.Л. Бондарчук. Об информационном взаимодействии между Росреестром и ФНС России при исчислении и взимании имущественных налогов. Москва, 2010, Всероссийская конференция

ALTERNATİVLƏR

Sənədin hazırlanması çərçivəsində aparılmış tədqiqatın, sorğuların, ekspert müzakirələrinin nəticəsi olaraq fiziki şəxslərdən əmlak vergisi sahəsində yığım səviyyəsinin artırılması məqsədilə 3 çözüm variantı müəyyənləşdirilib. Bu variantlar aşağıdakılardır:

1. *Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan daşınmaz əmlakın (evlərin) kütləvi inventarlaşdırılmasının təşkili;*
2. *Fiziki şəxslərin əmlakının bazar dəyəri əsasında vergiyə cəlb olunması;*
3. *Əmlakın sahəsinin ölçüsünə görə fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb olunması.*

İndi isə həmin alternativ variantların hər birini ayrı-ayrılıqda təhlil edək.

Alternativ 1: Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan daşınmaz əmlakın (evlərin) kütləvi inventarlaşdırılmasının təşkili

Vergi Məcəlləsinin 198-ci maddəsinə görə, fiziki şəxslərdən əmlak vergisi onların xüsusi mülkiyyətində olan binaların inventarlaşdırılmış dəyərindən tutulur. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyəri onların texniki inventarlaşdırılması əsasında müəyyənləşdirilir. Binaların inventar dəyəri qiymətləndirmə anında mövcud olan fiziki köhnəmə dəyəri çıxılmaqla, həqiqi dəyəri üzrə müəyyən edilir.

Bələdiyyə qanunvericiliyinə¹³ görə, evlərin inventar dəyəri Nazirlər Kabinetinin 28 iyun 1999-cu il tarixli 110 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş **“Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydası”** əsasında müəyyənləşdirilir. Bu Qaydaya görə, fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyəri əmsallar və qüvvədə olan indeks (inflyasiya dərəcəsi) nəzərə alınmaqla müəyyən edilir. Bu dəyər Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən müəyyən olunaraq rəsmiləşdirilir və bələdiyyənin sifarişi ilə onun vergi orqanına təqdim edilir.

Fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan binalarına görə əmlak vergisi onların yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi tərəfindən hesablanır. Bu vergi Nazirlər Kabinetinin 23 fevral 2001-ci il tarixli 46 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş **“Binalar¹⁴ üzrə əmlak vergisinin hesablanması Qaydası”** əsasında hesablanır. Verginin bələdiyyə tərəfindən hesablanması üçün vergiyə cəlb edilən evin inventar dəyərinin olması vacibdir. Əks halda həmin evin vergitutma bazası olmayacaq. Çünki Vergi Məcəlləsində birbaşa göstərilir ki, fiziki şəxslərdən əmlak vergisi ancaq inventarlaşdırılmış dəyərindən tutulur. Ancaq araşdırmalar göstərir ki, fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin vergitutma obyektini olan yaşayış evlərinin bir çoxunun inventar dəyəri yoxdur. Bu problem özünü kənd yerlərində qabarıq şəkildə büruzə verir. Kənd yerlərində *evlərin əksəriyyətinin inventar dəyəri*

¹³ Yerli (bələdiyyə) vergilər və ödənişlər haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 4 aprel 2002-ci il, № 683, Maddə 5.

¹⁴ Qaydaya görə, binalar dedikdə, fiziki şəxsin xüsusi mülkiyyətində olan yaşayış evləri, mənzilləri, bağ evləri, qarajları, digər tikililəri və onların hissələri başa düşülür

olmadığından onların vergiyə cəlb edilməsi problem yaradır. Mərkəzi Aran rayonunda fəaliyyət göstərən bələdiyyələr arasında aparılmış sorğunun nəticələrinin təhlili göstərir ki, həmin bələdiyyələrin ərazilərində yerləşən evlərin orta hesabla yalnız 4%-nin inventar dəyəri var. Sorğunun təhlili göstərir ki, kənd yerlərində inventar dəyəri olmayan evlərin böyük əksəriyyəti (85%) vergiyə cəlb edilmir. Tərtər, Ağcabədi və Yevlax rayonlarında bu göstərici 100% təşkil edir. Bələdiyyələrin 97,5%-i əmlak vergisinin yığılmasında yaranmış problemlərin əsas səbəbkarı kimi evlərin inventar dəyərinin olmamasını göstərir. **(ƏLAVƏ 2)**

Ekspertlər arasında aparılmış müsahibələrdə də evlərin inventar dəyərinin olmamasının vergi yığımına mənfi təsir göstərdiyi bildirilir. **(ƏLAVƏ 3)**

Evlərin inventarlaşdırılması probleminin həlli əmlak vergisi sahəsində icra vəziyyətinin düzəldəyinə tam əsas vermir. Çünki bələdiyyələr hətta inventar dəyərinə malik evlərdən vergi tuta bilmirlər. Bu problem daha çox kənd evlərində özünü qabarıq göstərir. Şəhər yerlərində paytaxt bələdiyyələrində vəziyyət nisbətən normal olsa da, Mingəçevir və Naftalan bələdiyyələrində ümumiyyətlə belə vergi yığılmır¹⁵.

Sorğu cavablarının təhlili göstərir ki, bələdiyyələrin 61,3%-i inventarlaşdırılmış evlərdən də əmlak vergisi yığa bilmirlər. Vergi yığan bələdiyyələr də yığım səviyyəsi 100% deyil. Məsələn, II Hacallı, Qaravəlli bələdiyyələri inventarlaşdırılmış evlərin 80%-ni vergiyə cəlb edə bilir. Körpüqıran (63%), I Qaradəmirçi (54%), Seydimli (70%), Aşağı Qarxun (75%) bələdiyyələrində evlərin yarısından çoxundan vergi tutulur. Alaçadamlı və Hacıqərvənd bələdiyyələrində vəziyyət bir qədər aşağıdır. Bu bələdiyyələrdə inventarlaşmış evlərin uyğun olaraq 30% və 40%-i vergiyə cəlb edilir. **(ƏLAVƏ 2)**

Bələdiyyələr vergi yığımında problem yaradan səbəblər qismində qanunvericilikdə boşluqların olmasını (82,5%), əhalinin maddi imkanlarının zəifliyini (77,5%), və maarifləndirmə işinin zəif olmasını (17,5%) göstərir. **(ƏLAVƏ 2)**

Qanunvericilikdə bələdiyyələrə inventar dəyəri olmayan evlərin qiymətləndirilməsi barədə qərar qəbul etmək hüququnu verən müddəa nəzərdə tutulsa da, bu hüquq digər qanunlarla ziddiyyət təşkil edir. Əvvəla, "Yerli (bələdiyyə) vergilər və ödənişlər haqqında" Qanunun 5.3.-cü maddəsində nəzərdə tutulduğu kimi, ərazidə yerləşən müvafiq əmlakın vergiqoyma məqsədləri üçün 3-5 ildə bir dəfədən çox olmamaq şərti ilə qiymətləndirilməsi daha çox əmlakın bazar dəyərinin hesablanması mexanizminə əsaslanır. İkincisi, müstəqil qiymətləndirici tərəfindən vergitutma bazası üçün əmlakın inventar dəyərinin müəyyən edilməsinin hüquqi əsası yoxdur. Çünki qanunvericilik əmlakın inventar dəyərinin yalnız Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən müəyyənləşdirilməsini nəzərdə tutur.

Evlərin inventar dəyərinin olmaması və qanunvericilikdəki boşluqlar bir tərəfdən bələdiyyələrin vergi yığmasını məhdudlaşdırır, digər tərəfdən bu qurumları qanunları pozmağa sövq edir. Bələdiyyələrin qanunsuz fəaliyyətinə aşağıdakıları aid etmək olar:

- İnteraktiv dəyəri olmayan evlər əmlak vergisinə cəlb edilir;
- İnteraktiv dəyəri olmayan evlər bələdiyyə qurumları tərəfindən qiymətləndirilir və onlara təxmini vergi məbləği tətbiq edilir.

¹⁵ Bələdiyyə orqanlarının 2010-cu il üzrə büdcələrinin icrasına dair statistik bülleten, Bakı 2011, DSK

- o Əmlak vergisi bələdiyyələrin özləri tərəfindən yox, müqavilə əsasında mənzil istismar sahələri tərəfindən yığılır

Qanunvericiliyinin təhlili, aparılmış sorğular, ictimai müzakirələr göstərir ki, fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin yığılmasının mövcud mexanizmində xeyli çatışmazlıqlar var və bu mexanizmi təkmilləşdirmək üçün bir sıra addımlar həyata keçirilməlidir.

Alternativin mahiyyəti ondan ibarətdir ki, hökumət təcili olaraq dövlət büdcəsinin vəsaitləri hesabına fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan daşınmaz əmlakın (evlərin) kütləvi inventarlaşmasını həyata keçirir.

Alternativin izahı:

Mövcud alternativin reallaşdırılması üçün hökumət tərəfindən aşağıdakı addımların atılması tələb olunur:

Evlərin kütləvi inventarlaşdırılmasına başlanılır. Hökumət fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan yaşayış evlərinin kütləvi inventarlaşdırılması barədə qərar qəbul edir və təcili olaraq bu prosesə başlayır. Evlərin inventarlaşdırılması Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən həyata keçirilir. Bu prosesin əlavə xərc apardığını nəzərə alaraq dövlət büdcəsindən Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə zəruri həcmdə vəsait ayrılır.

Evlərin inventar dəyəri müəyyənləşdirildikdən sonra məlumat bazası müvafiq bələdiyyələrə təqdim edilir. Bələdiyyələr həmin məlumatlar əsasında konkret ev üzrə əmlak vergisinin məbləğini hesablayır və vətəndaşlara vergi bildirişi göndərir.

Mərkəzi Aran regionunun bələdiyyələri arasında aparılmış sorğunun nəticələri göstərir ki, bələdiyyə ərazisində bütün evlər inventarlaşacağı təqdirdə əmlak vergisinin mümkün həcmi xeyli arta bilər. Bələdiyyələrin cavablarında aydın olur ki, əgər inventarlaşma prosesi həyata keçirilərsə, bu halda sorğu aparılmış ərazidə əmlak vergisi üzrə daxilolmaların həcmi 23 dəfəyədək arta bilər. **(ƏLAVƏ 2)**

Alternativin tətbiqinin üstünlükləri və çatışmazlıqları

Bu alternativin tətbiqi aşağıdakı üstünlüklərə malikdir:

- o Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində qeydiyyatda düşən evlərin eyni zamanda Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən inventar dəyəri müəyyən olunur. Bu halda bələdiyyələri əlavə xərclərdən azad edəcək.
- o Yerli büdcələrin vergi gəlirləri, o cümlədən fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə daxilolmaları əhəmiyyətli dərəcədə artır və bu da yerli özünüidarə qurumlarının maliyyə potensialını gücləndirir.
- o İnt inventar dəyəri fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə hesablanmış vergi məbləğinin aşağı olmasını təmin edir. Bu isə vergiödəyicilərinin, xüsusilə də

kənd yerlərində yaşayan və maddi imkanları zəif olan əhalinin vergi yükünü azaldır.

Bu alternativin tətbiqi aşağıdakı çatışmazlıqlara malikdir:

- Əmlak vergisinin vergi bazasının əmlakın inventar dəyəri əsasında hesablanması mexanizmi vergilərin ədalətli olması prinsipini pozur. Paytaxtın mərkəzində yerləşən evlə ucqar kənddə yerləşən oxşar evin eyni həcmdə vergi verməsi sosial ədalətlik baxımından vergiödəyiciləri arasında ayrışdırıcıdır.
- Evlərin inventar dəyəri aşağı olduğundan yığılan vergi ödənişinin həcmi həddindən azdır.
- İnflyasiya səviyyəsi ilə inventar dəyəri arasında asılılıq yoxdur. Tikinti materiallarının bahalaşması, milli valyutanın dəyərsizləşməsi evin inventar dəyərində əksini tapmır.

Alternativ 2. Fiziki şəxslərin əmlakının bazar dəyəri əsasında vergiyə cəlb olunması

Azərbaycanda fiziki şəxslərin daşınmaz əmlakının vergiyə cəlb olunmasının ən ciddi problemi odur ki, vergitutma bazası ilə əmlakın bazar dəyəri arasında hər hansı formada əlaqə yoxdur. Odur ki, təklif olunan alternativ fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan bina və tikili qismində əmlakın bazar dəyəri əsasında qiymətləndirilməsini və vergiyə cəlb olunmasını nəzərdə tutur. **Vergitutma məqsədilə müəyyən olunan bazar dəyəri** rəqabətli və açıq bazarda ədalətli satışın bütün şərtlərinin təmin olunduğu şəraitdə vergi tutulan obyektin ehtimal olunan ən real qiymətidir. Burada «ədalətli satış şərtləri» dedikdə, satışın dəyərinə qeyri-bazar faktorlarının təsirinin istisna edildiyi, həmçinin alıcı və satıcının əmlakın bazar dəyəri ilə bağlı eyni dərəcədə məlumatlı olduğu şərait nəzərdə tutulur. Məsələn, Litvada «əmlakın vergi dəyəri» anlayışından istifadə olunur. «Əmlak vergisi haqqında» 7 iyun 2005-ci ildə qəbul olunmuş qanuna görə, daşınmaz əmlakın orta bazar dəyəri onun vergi tutulan dəyəri (vergitutma bazası) hesab edilir. Qanunun 6-cı maddəsinə əsasən, əmlak vergisinin dərəcəsi vergi tutulan dəyərin 1%-i həcmində müəyyən olunub. Adıçəkilən qanunun 9-cu maddəsinə görə, fiziki şəxslərin əmlakı 2 qrup üzrə təsnifləşdirilərək vergiyə cəlb edilir: kommersiya məqsədli əmlak və yaşayış fondu¹⁶. Müxtəlif ölkələrin təcrübəsi göstərir ki, fiziki şəxslərin daşınmaz əmlakının bazar dəyərinə uyğun vergiyə cəlb, ilk növbədə, aşağıdakı mexanizmlərin formalaşdırılmasını tələb edir:

1) Fiskal kadastr (buna əmlak reyestri də deyilir) yaradılmalıdır. Bu, vergitutma məqsədləri ilə mülkiyyət obyektlərinin reyestrinin yaradılmasını nəzərdə tutur. Əmlak reyestri mülkiyyətin texniki, iqtisadi və hüquqi xarakteristikasına dair məlumatlar toplusudur və bir qayda olaraq reyestrə aşağıdakı məlumatlar əks etdirilir:

¹⁶ Закон Литовской Республики о налоге на недвижимое имущество, от 7 июня 2005 г. № х-233

- *Mülkiyyət obyektlərinin növləri;*
- *Mülkiyyət obyektlərinin fiziki xarakteristikası;*
- *Mülkiyyət obyektlərinin faktiki istifadə vəziyyəti;*
- *Mülkiyyət obyektlərinin dəyəri haqda informasiyalar.*

Bu məlumatları yerləşdirmək üçün hər bir mülkiyyət obyekti üçün kadastr nömrəsi açılmalı və həmin informasiyalar kadastr nömrəsinə daxil edilməlidir.

2) Mülkiyyət obyektlərinin qiymətləndirilməsi üçün hüquqi və tətbiqi mexanizmlər formalaşdırılmalıdır. Beynəlxalq təcrübədə daşınmaz əmlakın, o cümlədən bina və tikililərin qiymətləndirilməsi 2 üsul – kütləvi və fərdi qiymətləndirmə əsasında həyata keçirilir. Bir qayda olaraq vergitutma məqsədləri üçün kütləvi qiymətləndirmədən istifadə olunur. Kütləvi qiymətləndirmə obyektlərin qiymətləndirmə tarixinə sistemləşdirilmiş statistik məlumatlar, standart prosedurlar və təhlil materialları əsasında sistemətiq qiymətləndirilmə prosesidir. Bu üsul eyni qrup və növdən olan mülkiyyət obyektlərinin standart üsulla qiymətləndirilməsini nəzərdə tutur və vergiyə cəlb olunan obyektlərin təsnifat və stratifikasiyasının aparılmasını tələb edir. Ayrı-ayrı ölkələrin təcrübəsində daşınmaz əmlakın kütləvi qiymətləndirilməsində 3 müxtəlif üsuldan istifadə olunur. *Xərc yanaşmasına* görə, fiziki aşınma nəzərə alınmaqla qiymətləndirmə obyektinin bərpası və yaxud da əvəz edilməsi üçün zəruri olan cari xərclərin müəyyən edilməsi əsasında əmlakın qiymətləndirilməsi aparılır. Bu üsul daha çox üzərindəki tikililərin qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq olunur. *Gəlirin kapitallaşdırılması üsuluna* əsasən, əmlak onun gələcəkdə gətirə biləcəyi gəlirə əsaslanan qiymətləndirilir. **Nəhayət**, ən geniş yayılmış üsul *müqayisəli satışlara əsaslanan* qiymətləndirmədir. Bu zaman qiymətləndirilən əmlakın bazar dəyərini bazarda olan analoji obyektlər üzrə satış və təkliflər haqqında məlumatlara uyğun olaraq müəyyən edilir. Lakin bu üsul bazar məlumatları haqda kifayət qədər dürüst və şəffaf məlumat bazasının mövcudluğunu tələb edir. Ümumilikdə bu metod əmlakın bazar dəyərini qiymətləndirilməsində ən səhih yanaşma hesab edilir. Çünki bazarda olan qiymətlər qiymətləndirilən obyektin dəyərini birbaşa təsdiqləyə biləcək ən dürüst mənbədir.

Beynəlxalq təcrübədə müqayisəli satış üsulunun tətbiqi müəyyən prosedurların tətbiqinə əsaslanır. *Əvvəla*, qiymətləndirilən mülkiyyət obyektinə analoji olan əmlaklar müxtəlif bazarlar üzrə araşdırılır. Qiymətləndirmə üzrə ixtisaslaşmış bir sıra ekspertlər hesab edir ki, bir obyektin ən azı 4 analoqunun seçilməsi qiymətləndirmənin nəticələrinin etibarlılığını yüksəldir. *Digər tərəfdən* isə analogiya kimi seçilmiş obyektlər üzrə təhlil və müqayisə aparıldıqdan sonra qiymətləndirilən obyektin dəyəri üzrə düzəliş əmsali tətbiq olunmalıdır. Beynəlxalq standartlara görə, daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilmə hüququ, satış şərtləri (nağd, əvəzləşmə və s.), alışdan sonra çəkiləcək xərclər, bazarın şəraiti və ya satış şəraiti (təcili satış və s.), əmlakın yerləşdiyi yer və s. xüsusiyyətlər müqayisə elementləri ola bilər.

3) Mülkiyyətin bazar dəyəri əsasında fiziki şəxslərin əmlak vergisinin tətbiqi üzrə səlahiyyətli qurumların hər birinin məsuliyyəti və onların qarşılıqlı əlaqələri

hüquqi baxımdan dəqiq müəyyən olunmalıdır. Aydınır ki, verginin tutulma və hesablanma qaydasının müəyyən edilməsi, vergitutma məqsədilə əmlakın reyestrinin aparılması, əmlakın qiymətləndirilməsi, verginin hesablanmasının düzgünlüyünə nəzarət, verginin yığılması və vergi mexanizminin tətbiqinin müntəzəm monitorinqi fərqli qurumlar tərəfindən reallaşdırılır. Bu baxımdan hər bir qurumun məsuliyyəti və onların qarşılıqlı əlaqəsi elə səviyyədə tənzimlənməlidir ki, fiziki şəxslərin daşınmaz əmlakı üzrə verginin vaxtlı-vaxtında və tam həcmdə yerli büdcələrə toplanması sahəsində hər hansı problem müşahidə olunmasın, əmlakı olan bütün subyektlər vergi sistemi ilə əhatə olunsunlar.

Alternativin dəqiq ifadəsi və izahı

Fiziki şəxslərn mülkiyyətin olan bina və tikililərin vergiyə cəlb olunması ilə bağlı təklif olunan ikinci alternativ variantı bu cür ifadə etmək mümkündür: **Hazırda əmlakın inventar dəyəri əsasında vergiyə cəlb olunma qaydalarından (bax: 1-ci alternativ) tamamilə imtina olunaraq mülkiyyətin bazar dəyəri əsasında vergitutma mexanizminin tətbiqi.**

Göründüyü kimi, bu alternativin tətbiq olunacağı təqdirdə fiziki şəxslərin bina və tikili formasında daşınmaz əmlakının inventar dəyəri əsasında qiymətinin müəyyən olunması praktikasına tamamilə son verilir və bu əmlak qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hüquqi mexanizmlər əsasında bazar dəyəri əsasında qiymətləndirilərək ondan vergi tutulur.

Bazar dəyəri əsasında əmlakın vergiyə cəlb olunması mexanizminin tətbiq dairəsi

Bu mexanizm fiziki şəxslərin aşağıdakı əmlakını əhatə edə bilər:

- *Yaşayış məqsədilə istifadə olunan mülkiyyət. Bura torpaq sahəsinə malik olan və olmayan fərdi evlər, çoxmərtəbəli binalarda yerləşən mənzillər və bağ evləri daxil edilə bilər;*
- *Qarajlar;*
- *Sosial və məişət məqsədli müxtəlif xidmətlərin göstərilməsi üçün istifadə olunan obyektlər;*
- *Ticarət məqsədilə istifadə olunan obyektlər;*
- *Sənayə məqsədilə istifadə olunan obyektlər;*
- *Yuxarıda təqdim olunan təsnifat qrupuna aid olmayan digər obyektlər.*

Alternativin tətbiqi mexanizmi

Alternativin reallaşdırılması üçün ilk növbədə, **vergi qanunvericiliyində** aşağıdakı mexanizmlərin əks etdirilməsinə ehtiyac var:

- (i) Fiziki şəxslərin mülkiyyətindəki vergiyə cəlb edilməli bina və tikili formasında olan əmlakın dəqiq təsnifatı verilməlidir;

- (ii) Vergitutma bazası dəyişdirilməlidir. Belə ki, hazırda qüvvədə olan Vergi Məcəlləsinin 198.1.1-ci maddəsinə görə, fiziki şəxslər əmlak vergisini «onların xüsusi mülkiyyətində olan binaların inventarlaşdırılmış dəyərindən» ödəyirlər. Təklif olunan alternativə uyğun olaraq «inventarlaşdırılmış dəyəri» anlayışı «bazar dəyəri» məfhumu ilə əvəzlənməlidir.
- (iii) Vergi Məcəlləsində təsbit olunacaq əmlak təsnifatına uyğun olaraq mövcud bazar dəyəri əsasında fiziki şəxslərin mülkiyyəti üçün aşağıdakı vergi dərəcələri müəyyən edilə bilər:
- *Yaşayış məqsədilə istifadə olunan bina və tikililər üçün – əmlakın bazar dəyərinin 0,1%-i qədər;*
 - *Qarajlar üçün – əmlakın bazar dəyərinin 0,5%-i qədər;*
 - *Sosial və məişət məqsədli müxtəlif xidmətlərin göstərilməsi üçün istifadə olunan obyektlər üçün – əmlakın bazar dəyərinin 1,0%-i qədər;*
 - *Ticarət məqsədilə istifadə olunan obyektlər üçün – əmlakın bazar dəyərinin 1,5%-i qədər;*
 - *Sənayə məqsədilə istifadə olunan, həmçinin yuxarıda təqdim olunan təsnifat qrupuna aid olmayan digər obyektlər üçün – əmlakın bazar dəyərinin 2,0%-i qədər əmlak vergisi hesablanır və yerli büdcələrə köçürülür.*

Qeyd: Fiziki şəxslərin əmlak vergisi dünyanın 130 ölkəsində tətbiq olur. Bazar dəyərinin tətbiq olunduğu ölkələrdə bu qəbildən olan əmlak vergisinin dərəcəsi orta hesabla əmlakın bazar dəyərinin 1%-dən çox olmur. Ancaq bəzi ölkələrdə bu daha yüksəkdir. Məsələn, ABŞ-da 9,15%, Avstraliyada 4,63%, Böyük Britaniyada 10,43%, Kanada da 8,16%, Yaponiyada 5,7%, Fransada 2,17% təşkil edir.¹⁷

Mümkündür ki, qanunvericilikdə mülkiyyət obyektinin bazar dəyərinin 50-60%-i intervalında məbləği əmlakın vergitutma bazası hesab edilsin. Dünya ölkələrində bu cür təcrübə var və mütəxəssislər hesab edir ki, əmlakın vergiyə cəlb olunan dəyəri onun satış məqsədilə qiymətləndirilən bazar dəyərinin orta hesabla 50%-nə bərabər götürülməlidir¹⁸.

- (iv) Vergi Məcəlləsinin hazırda qüvvədə olan 200.1-ci maddəsinin hazırkı redaksiyası aşağıdakı kimi təsbit olunur: «**Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan bina və tikililər üzrə əmlak vergisi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində hər bir əmlakın kadastr nömrəsinə uyğun olaraq orada əks olunmuş bazar dəyərinə əsasən hesablanır**».

Bu alternativin effektiv reallaşması üçün vacib mexanizmlərdən biri fiziki şəxslərin əmlak vergisi məqsədilə **vahid elektron vergi reyestrinin** yaradılmasıdır. Reyestrə hər bir

¹⁷ Налогообложение недвижимости, принадлежащей физическим лицам. "Налоговый вестник", 2004, N9

¹⁸ Методология моделирования оценки и функции расчета налога. Центр Анализа Рынков Недвижимости. www.crea.ru

əmlak üzrə kadastr nömrəsi açılmalı, həmin nömrəyə uyğun yaradılan məlumat kataloqunda mülkiyyətin növü (yaşayış və ya qeyri-yaşayış olması, yaşayış sahəsidirsə, çoxmərtəbəli, fərdi mənzil, yaxud bağ evi olması, otaqların sayı, yerləşdiyi mərtəbə, qeyri-yaşayış sahəsidirsə onun dəqiq növü), mülkiyyətə sahiblik (bir və ya daha çox şəxsdirsə onların hər birinin ad, soyad və ata adları), istifadə hüququ (mülkiyyətçinin öz istifadəsində, yoxsa icradə olması), istifadə vəziyyəti (tam yararlı və ya yararsız olması), sahəsinin həcmi, yerləşmə ünvanı (şəhər, rayon, qəsəbə (kənd), küçə (dalan) və s.), müqayisəli satış üsuluna əsasən sonuncu qiymətləndirmədə əmlak üzrə müəyyən olunan bazar dəyəri və s. barədə ətraflı məlumatlar daxil edilməlidir. Hazırkı şəraitdə Azərbaycanda fiziki şəxslərin istifadəsində çoxlu sayda qanunsuz tikililərin mövcudluğu, eyni zamanda həmin əmlakın müəyyən hissəsinin tikinti normalarına cavab verməməsi səbəbindən mülkiyyəti təsdiq edən sənədlər almaq ehtimalının az olması bu cür reyestrin yaradılmasını çətinləşdirir. Bununla belə, ən azından şəhərsalma qəydlərinə uyğun gələn əmlakın qeydiyyatı prosesinin qısa müddətdə başa çatdırılması, zərurət olarsa 1 illik dövr üçün güzəşt müddəti kimi əhalinin qeydiyyat üçün nəzərdə tutulan dövlət rüsumundan azad olunması tətbiq edilə bilər. Bu reyestr hamı üçün açıq olmalı və əmlak sahibləri özlərinin kadastr nömrəsini daxil etməklə onların mülkiyyətinə dair bütün məlumatlarla tanış olmaq imkanı qazanmalıdırlar.

Nəhayət, alternativin tətbiqi üçün vacib olan qanunvericilik islahatlarından biri fiziki şəxslərin əmlakının bazar dəyərinin hesablanması üçün ən populyar üsulu kimi **kütləvi qiymətləndirmə mexanizminin** dəqiq işlənmiş hüquqi əsaslarının yaradılmasıdır. Bütün parametrləri dəqiq seçildiyi tədqirdə kütləvi qiymətləndirmə 5-10% kənarlaşma ilə əmlakın (xüsusilə də yaşayış fondunun) bazar dəyərini dəqiq qiymətləndirməyə imkan verir¹⁹. Burada parametrlər yaşayış fondu və kommersiya məqsədli əmlak üzrə, habelə yaşayış fondunun özünün strukturunda çoxmərtəbəli və fərdi evlər, bağ evləri üzrə bir-birindən fərqlənir. Məsələn, çoxmərtəbəli mənzillər üzrə kütləvi qiymətləndirmənin parametrləri aşağıdakılar istifadə oluna bilər:

- *Binanın modeli;*
- *Mənzilin yerləşdiyi binanın mərtəbələrinin sayı;*
- *Mənzilin yerləşdiyi mərtəbə;*
- *Otaqların sayı;*
- *Otaqların ümumi sahəsi;*
- *Yaşayış sahəsi;*
- *Mətbəxin sahəsi;*
- *Divarın materialının növü;*
- *Binanın tikildiyi il;*
- *Eyvandan mövcudluğu və eyvanların sayı;*
- *Nəqliyyat vasitələrinə (metroya, dəmir yoluna, avtomobil xəttinə) yaxınlığı;*
- *Yerləşdiyi şəhər (rayon, qəsəbə, kənd).*
- *Ərazinin relyefi (dağlıq, aran və s.)*
- *Telefonun mövcudluğu və s.*

¹⁹ Налоговая реформа в России: проблемы и решения (Том II). Институт Экономики Переходного Периода. Москва, 2003.

Həyətəyənı sahəsi olan fərđi mənzil üçün parametrlər qismində yuxarıda sadalanan bir çox parametrlərdən (otaqların sayı, yaşayış sahəsi, mənzilin ümumi sahəsi, nəqliyyat vasitələrinə yaxınlığı və s.) savayı həyətəyənı sahəsinin həcmi, dam örtüyü üçün istifadə olunan materialın növü, yan divarının qalınlığı, infrastruktur təminatının vəziyyəti kimi parametrlər də əsas götürülür.

Kütləvi qiymətləndirmədə ən vacib məsələlərdən biri müqayisəli satış üsulu ilə qiymətləndirmə məqsədilə alqı-satqı sövdələşmələrinə dair müntəzəm və çoxlu sayda informasiyaların toplanmasıdır. Bu cür məlumatların toplanması və elektronlaşdırılması üçün Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestr Xidməti yanında Vergilər, Maliyyə və Ədliyyə nazirliklərinin, həmçinin bələdiyyə assosiasiyaları nümayəndələrindən ibarət daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə qiymətləndirici komissiya yaradıla bilər. Bu qurum ən gec 3 ildə bir dəfə daşınmaz əmlak bazarında aparılan tədqiqatlar əsasında Reyestrdə əmlakın bazar dəyərində müvafiq dəyişikliklər aparıla bilər. Komissiyanın işinin effektivliyini və məlumatların etibarlılığını artırmaq üçün ölkənin müxtəlif ərazilərini əhatə edən notariuslar və daşınmaz əmlakın alqı-satqısı ilə məşğul olan diler şirkətlərilə müqavilələr bağlamaqla ödənişli əsaslarla onlardan aylıq informasiyaların toplanması mümkündür.

Kütləvi qiymətləndirmə üçün həlledici məsələlərdən biri qiymətləndirmə parametrlərinin düzgün seçilməsi və qiymətə təsir göstərə biləcək bütün mümkün parametrlərin nəzərə alınmasıdır. Bu parametrlər əsas götürülməklə elektron məlumat və hesablama bazasını formalaşdırmaq elə də mürəkkəb məsələ deyil. Məsələn, bina və tikililərin bazar qiymətini müəyyən etmək üçün ölkənin regionları və əmlakın tipləri üzrə təsnifat kodu yaradıla bilər. Öz növbəsində hər bir region rayon mərkəzi, kənd və qəsəbə tiplərinə bölünür və yuxarıda göstərilən parametrlər üzrə həmin yaşayış məntəqələrinin hamısı üzrə ayrıca qiymətləndirmə aparılır. Bakı şəhərində isə binaları bir neçə təsnifat qrupuna (1920-cı illərdə tikilmiş arxitektur binalar, sovet dövründə inşa edilmiş «Stalinka», «Xruşşovka», «Leninqrad» və «Kiyev» layihəli evlər, yeni tikilməkdə olan binalar, həyət evləri) bölünməsi daha düzgün olardı.

Torpaqların qiymətinin müəyyən edilməsinə gəldikdə, burada regionların hazırkı təsnifləşdirmə prinsipini məqbul saymaq olar. Belə ki, hazırda torpaqların normativ qiymətinə və cəlbədiciyyətinə görə Bakı və respublika tabeli şəhərlər bir, kənd və qəsəbələr isə başqa cür meyarlar üzrə təsnifləşdirilib.

Son vaxtlar dünyada əmlakın son əldə olunma qiyməti bazar qiyməti kimi qəbul edilir. Lakin notarial xidmətlərin şəffaf işləmədiyi şəraitdə bu sistem özünü doğrultmur.

Alternativin tətbiqinin üstünlükləri və çatışmazlıqları

Bu alternativin tətbiqi aşağıdakı üstünlüklərə malikdir:

- İqtisadi baxımdan ədalətli sistemdir. Hər bir əmlak öz dəyərinə görə vergiyə cəlb olunur və daha bahalı əmlaka görə yüksək, ucuz əmlaka görə isə az həcmdə vergi hesablanır;

- Dinamik sistemdir və bazarda əmlakın dəyərində baş verən dəyişikliklər vergi həcminə dərhal təsir göstərir. Bazarda əmlakın dəyəri artdıqda ödənilən vergi məbləği artır, əmlakın qiyməti endikdə isə ödənilən vergi məbləği azalır;
- Subyektiv yanaşmalara deyil, bazarda baş verən proseslərə bağlı sistemdir. Bu baxımdan şəffaflığı daha effektiv təmin edən mexanizm hesab olunur.

Bu alternativin tətbiqinin aşağıdakı çatışmazlıqları var:

- Qanunvericilikdə ciddi dəyişikliklər tələb edir ki, bu da uzun zaman aparır;
- Bir sıra yeni institutların qurulmasını tələb edir ki, bu da çox zaman tələb edən mürəkkəb bir prosesdir;
- Bu sistemin idarə olunması mürəkkəbdir, müntəzəm olaraq bazarların izlənilməsini, çoxlu sayda informasiyaların toplanmasını və təhlilini tələb edir;
- İzafi xərc tələb edir. İnformasiyaların toplanması çoxlu sayda bazar subyektləri ilə əlaqələrin qurulmasını, onlardan informasiyaların satın alınmasını tələb edir. Qiymətləndirici şirkətlər üçün müntəzəm olaraq xidmət haqlarının ödənilməsi qaçılmazdır;
- Sosial baxımdan aztəminatlı əmlak sahiblərinin mənafeyinə cavab vermir. Əmlakın bazar dəyərinin artması heç də insanların gəlir imkanlarının artması ilə eyni zaman kəsiyinə təsadüf etmir. Belə şəraitdə vergi məbləğinin əmlakın bazar dəyərinə uyğun indeksasiyası yoxsul insanlar üçün izafi xərcə çevrilir.
- Kənd yaşayış məntəqələrində, həmçinin məskunlaşma və miqrasiya üçün cəlbedici olmayan ərazilərdə müqayisəli satış üsulu əsasında əmlakın bazar dəyərini müəyyənləşdirmək çətin olur. Çünki bəzən belə ərazilərdə bir neçə il ərzində əmlak satışı həyata keçirilmir.

Alternativ 3. Əmlakın sahəsinin ölçüsünə görə fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb olunması

Təklif olunan bu alternativ fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan bina və tikili qismində əmlakın dəyərinə görə deyil, sahəsinin ölçüsünə uyğun olaraq vergiyə cəlb olunmasını nəzərdə tutur. Hazırda dünyanın bir sıra ölkələrində fiziki şəxslərin əmlakının bu üsulla vergiyə cəlb olunması təcrübəsindən istifadə olunur. Məsələn, Polşada fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan yaşayış fondunun hər kvadratmetrinə görə 0,14 ABŞ dolları, kommersiya məqsədilə istifadə edilən mülkiyyət obyektlərinin hər kvadratmetri üçün isə 4,2 ABŞ dolları əmlak vergisi hesablanır²⁰.

²⁰ «Основы фискальной децентрализации». Справочное руководство для стран с переходной экономикой. Павел Свяневич

MDB ölkələrindən Ukrayna artıq 2012-ci il yanvarın 1-dən etibarən əmlak sahəsinin həcminə görə fiziki şəxslərin mülkiyyətindən vergitutma mexanizminin tətbiqinə keçəcək. Düzdür, hələlik ilkin mərhələdə yeni mexanizmin yalnız paytaxt Kiyevdə sınaqdan keçirilməsi nəzərdə tutulur. Vergi Məcəlləsinə edilən dəyişikliyə görə, Kiyev şəhərində 120 kvadratmetrədək çoxmərtəbəli mənzillər, 240 kvadratmetrədək isə fərdi evlər əmlak vergisinə cəlb olunmayacaqlar. Lakin çoxmərtəbəli mənzildə 120-240, fərdi evdə isə 250-500 kvadratmetr intervalında mülkə sahib olan şəxslər hər kvadratmetr üçün təxminən 1,2 dollar əmlak vergisi ödəyəcək. Bundan başqa, çoxmərtəbəli binadakı mənzilin 240, fərdi evin isə 500 kvadratmetrdən artıq hər kvadratmetri üçün əlavə 3,2 dollar əmlak vergisi hesablanacaq²¹.

Postsosialist ölkələrdən Çexiyada da fiziki şəxslərin əmlakı sahəsinə görə vergiyə cəlb olunur. Mövcud qanunvericiliyə görə, çoxmərtəbəli mənzillərin hər kvadratmetri üçün 0,06 dollar, bağ evlərinin və fərdi evlərin hər kvadratmetri üçün 0,2 dollar, kommersiya məqsədli əmlakın hər kvadratmetri üçün 0,25 dollar baza vergi məbləği müəyyən olunub. Yaşayış məntəqələrinin tipindən (kənd, şəhər və s.) asılı olaraq baza vergi məbləğinə azaldıcı və ya yüksəldici əmsallar tətbiq olunur. Məsələn, əhalisi 300 nəfərədək olan ərazilərdə baza vergi məbləğlərin 0,3 əmsalına, əhalisi 500 000 nəfərdən çox olan ərazilərdə isə 3,5 əmsalına vurulur. Paytaxt Praqa şəhəri üçün artırıcı əmsal 4,5-ə bərabərdir. Göründüyü kimi, əhalinin sayı ardıqca əmsal daha da yüksəlir. Bundan başqa, milli qanunvericiliyə kurort və turizm şəhərlərində də əmlak üçün yüksəldici əmsallar tətbiq olunur²².

Finlandiyada əmlak vergisinin bazasının müəyyənləşdirilməsində əmlakın bazar dəyəri rol oynamır. Hər bir əmlak sahibi malik olduğu əmlakın hər kvadratmetri üçün ildə 1 avro məbləğində vergi ödəyir²³.

Alternativin dəqiq ifadəsi və izahı

Fiziki şəxslərn mülkiyyətində olan bina və tikililərin vergiyə cəlb olunması ilə bağlı təklif olunan üçüncü alternativ variantı bu cür ifadə etmək mümkündür: **Fiziki şəxslərin bina və tikili formasında istənilən təyinatlı əmlakının mülkiyyət obyektinin yerləşdiyi sahənin ölçüsünə əsasən vergiyə cəlbi.**

Bu alternativin tətbiq olunacağı təqdirdə Vergi Məcəlləsində əmlakın təyinatından və yerləşdiyi coğrafi məkandan asılı olaraq hər kvadratmetr sahə üçün vergi məbləği müəyyən olunacaq.

Əmlakın sahəsinə görə mülkiyyət obyektinin vergiyə cəlb olunması mexanizminin tətbiq dairəsi

Bu mexanizm fiziki şəxslərin aşağıdakı əmlakını əhatə edə bilər:

- *Yaşayış məqsədilə istifadə olunan mülkiyyət (fərdi evlər, mənzillər və bağ evləri);*

²¹ «Киевляне будут платить налог на недвижимость». Интернет-портал BUSINESS NEWS. Июль 1, 2011. www.businessnews.com.ua

²² «Налог на недвижимость». Все о недвижимости в Чехии. <http://ceska-nedvizimost.com>

²³ Березин М. Налогообложение недвижимости - М.: Финансы и статистика, 2003

- *Qaraqlar;*
- *Kommersiya məqsədilə istifadə olunan istənilən bina və tikili.*

Alternativin tətbiqi mexanizmi

Alternativin reallaşdırılması üçün ilk növbədə, hüquqi mexanizmlərin yaradılmasına ehtiyac var. Belə ki, qüvvədə vergi qanunvericiliyində fiziki şəxslərin əmlakının sahəsinə görə vergiyə cəlbə məqsədilə 2 mexanizm nəzərdə tutula bilər.

Birinci halda, hazırda Vergi Məcəlləsinin 206.3-cü maddəsində fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan qeyri-kənd təsərrüfatı (yaşayış fondu, sənaye, ticarət və s.) təyinatlı torpaqlar üçün nəzərdə tutulan mexanizmə oxşar mexanizm bina və tikililər üçün də istifadə olunur. Belə ki, qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, fiziki şəxslər mülkiyyətində olan yaşayış fondu torpaqlarının hər 100 kvadratmetri üçün Bakı şəhərində 0,6, Gəncə, Sumqayıt şəhərləri və Abşeron rayonunda 0,5, rayon mərkəzlərində 0,3, kənd və qəsəbələrdə 0,1 manat torpaq vergisi ödəməlidir. Dünya təcrübəsinin araşdırılması göstərir ki, adətən bina və tikililərin hər kvadratmetrinin dəyəri onların üzərində yerləşdiyi torpağın hər kvadratmetrinin dəyərindən orta hesabla 3-4 dəfə baha olur. Bu nisbəti əsas götürsək analoji təsnifat üzrə hər kvadratmetrə görə torpaq verginin 3 misli həcmində bina və tikililər üçün əmlak vergisi müəyyənləşdirilə bilər.

İkinci halda, vergitutma məqsədilə hazırda mövcud olan inzibati-ərazi və mülkiyyət obyektlərinin təsnifatı təkmilləşdirilməklə Vergi Məcəlləsində hər kvadratmetr mülkiyyət obyektinə üçün vergi məbləğləri müəyyən oluna bilər. Bu zaman aşağıdakı mexanizmdən istifadə etmək təklif olunur:

- (v) Əmlakın təyinatından asılı olaraq hər kvadratmetr üçün minimum əmək haqqının 0,5-2,0%-i məbləğində əmlak vergisinin baza həcmi müəyyən olunur. Kənd yaşayış məntəqələri üçün baza məbləğinə tətbiq etmək məqsədilə 0,3, qəsəbələrə 0,5 əmsal tətbiq olunur. Rayon mərkəzləri üçün vergi baza məbləğinin 1,0, Mingəçevir və Şirvan şəhərləri üçün 1,2, Gəncə şəhəri üçün 1,5 əmsal istifadə oluna bilər. Bakı şəhərinin 12 zonası üzrə yüksəldici əmsal 2,0-3,0 intervalında dəyişilə bilər.
- (vi) Turizm üçün əlverişli inzibati ərazi vahidləri, istirahət-kurort zonaları üçün yüksəldici əmsallar tətbiq oluna bilər. Bunun üçün Nazirlər Kabineti vergitutma məqsədləri üçün turizm və kurort ərazilərinin siyahısını da təsdiqləyə bilər.

Bu alternativin tətbiq ediləcəyi təqdirdə vergi yığımının Vergilər Nazirliyinə həvalə olunması təklif edilir (*bax: 1-ci alternativ*).

Alternativin tətbiqinin üstünlükləri və çatışmazlıqları

Bu alternativin tətbiqi aşağıdakı üstünlüklərə malikdir:

- Qanunvericilikdə ciddi dəyişikliklər tələb etmir;
- Yeni institutların yaradılmasına ehtiyac olmur;
- Sadə sistemdir, vergi inzibatçılığı asan təşkil olunur;
- Əmlakın (evlərin) sahəsi haqqında məlumat həmin əmlaka sahibliyi təsdiq edən sənədlərdə göstərilir;
- Aztəminatlı insanlar üçün sosial baxımdan daha əlverişlidir. Bu qəbildən olan insanlar daha kiçik ölçülü mənzillər tikməklə imkanlarına uyğun əmlak vergisi ödəmək imkanı qazanırlar.

Bu alternativin tətbiqinin aşağıdakı çatışmazlıqları var:

- Əmlakın real bazar dəyərini nəzərə almır;
- Çevik sistem deyil, əmlak bazarında qiymətlərin qalxıb-enməsi verginin həcminə təsir göstərmir;
- Eyni region daxilində differensial vergi məbləğinin tətbiqinin mümkünsüzlüyü vergi ödənişlərində ədalətsizliyə səbəb olur. Məsələn, eyni ölçülü əmlaka görə Şamaxı və ya Quba rayonlarının yüksək dağlıq ərazilərindəki turizm üçün əlverişli kəndlərin əhalisi həmin rayonların aran kəndlərinin əhalisi ilə eyni məbləğdə vergi ödəməlidir;
- Mənzillərin sahəsində baş verən dəyişiklikləri operativ nəzərə ala bilmir

Alternativlərin qiymətləndirilməsi

Sənəddə təklif olunan alternativlərin qiymətləndirilməsi və üstün alternativin seçilməsi üçün sənədi hazırlayanlar xüsusi meyarlar işləyib hazırlayıb və həmin meyarlar əsasında qiymətləndirmə aparılıb.

Qiymətləndirmənin metodologiyası. Qiymətləndirmənin metodologiyasını meyarlar əsasında ekspert qiymətləndirməsi təşkil edir. Alternativlərin qiymətləndirilməsi zamanı bələdiyyələrin maliyyə imkanlarının artırılmasına təsir edən meyarlar seçilib. Bu meyarların seçilməsində məqsəd bələdiyyələrin kredit resurslarına əlçatanlığını artırmaq yolu ilə onların maliyyə imkanlarının artım səviyyəsini ölçməkdir. Ekspert qrupu hər dörd alternativ meyarlar üzrə bal sistemi əsasında qiymətləndirib. Sonda ballar toplanaraq üstün alternativ müəyyənləşdirilib.

Alternativlərin qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakı meyarlar əsas götürülüb:

- Bələdiyyələrin büdcə gəlirlərinin artım səviyyəsi;*
- Yerli vergilər üzrə daxilolmaların artım səviyyəsi;*
- Yerli vergilərin yığımının stimullaşdırılması səviyyəsi;*
- Yerli vergi bazasının təkmilləşdirilməsi səviyyəsi;*
- Yerli büdcənin dövlət büdcəsindən asılılığının azalması səviyyəsi;*
- Bələdiyyələrin dövlət qurumları ilə əməkdaşlıq səviyyəsi;*
- Bələdiyyələrin dövlət qurumlarından asılılıq səviyyəsi;*
- Yerli ictimai xidmətləri göstərə bilmə imkanlarının artım səviyyəsi;*
- İnzibati xərclərin azalması səviyyəsi;*
- Əmlakın vergiyə cəlb edilmə səviyyəsi;*
- Vergiödəyicilərin vergidən yayınma səviyyəsi;*
- Vergi yığımına çəkilən xərclərin qarşılama səviyyəsi;*
- Bələdiyyələrin vergi xidmətinin işinin təkmilləşməsi səviyyəsi;*

Meyarların izahı:

Bələdiyyələrin büdcə gəlirlərinin artım səviyyəsi. Vergi daxilolmaları hesabına yerli büdcələrin gəlirlərinin artımı səviyyəsini göstərir.

Yerli vergilər üzrə daxilolmaların artım səviyyəsi. Bələdiyyələrin büdcə gəlirlərində yerli vergilər üzrə daxilolmaların artım səviyyəsini göstərir.

Yerli vergilərin yığımının stimullaşdırılması səviyyəsi. Vergi yığan qurumunun yerli vergini yığmaqda nə qədər maraqlı olması səviyyəsini göstərir.

Yerli vergi bazasının təkmilləşdirilməsi səviyyəsi. Vergi qanunvericiliyində əmlakın vergiyə cəlb edilməsinə mane olan amillərin aradan qalxması səviyyəsini göstərir.

Yerli büdcənin dövlət büdcəsindən asılılığının azalması səviyyəsi. Yerli büdcələrin gəlirlərində vergi daxilolmalarının artması səbəbindən bələdiyyənin dövlətdən büdcəsindən maliyyə yardımı almaq marağının azalması səviyyəsini göstərir.

Bələdiyyələrin dövlət qurumları ilə əməkdaşlıq səviyyəsi. Yerli vergilərin yığımında bələdiyyələrin dövlət qurumları ilə əməkdaşlıq səviyyəsini göstərir.

Bələdiyyələrin dövlət qurumlarından asılılığının azalması səviyyəsi. Həm əmlakın vergiyə cəlb edilməsi, həm də vergi yığımı prosesində bələdiyyələrin müvafiq dövlət qurumlarının hərəkətlərindən asılılığının azalması səviyyəsini göstərir.

Yerli ictimai xidmətləri göstərə bilmə imkanlarının artım səviyyəsi. Bələdiyyələrin maliyyə imkanlarının artması hesabına onların ictimai xidmətlər göstərməsinə stimullaşdırmaq imkanlarını göstərir.

İnzibati xərclərin azalması səviyyəsi. Yerli vergilərin yığılması üçün bələdiyyə nəzdində yaradılan qurumun saxlanması xərclərinin azalma səviyyəsini göstərir.

Əmlakın vergiyə cəlb edilmə səviyyəsi. Bələdiyyə ərazisində mövcud olan yaşayış evlərinin, binalarının və digər tikililərin əmlak vergisinə cəlb edilmə səviyyəsini göstərir.

Vergiödəyicilərin vergidən yayınmasının aradan qaldırılma səviyyəsi. Əmlak sahiblərinin müxtəlif üsullardan istifadə etməklə (vergi bazasının azaldılması, güzəşt qrupuna daxil edilmə, vergi ödəməmə və s.) vergidən yayınma səviyyəsinin azalmasını göstərir.

Vergi yığımına çəkilən xərclərin qarşılama səviyyəsi. Vergi yığılmasına sərf olunan xərclərin özünü doğrultma səviyyəsinin göstərir.

Bələdiyyələrin vergi xidmətinin işinin təkmilləşməsi səviyyəsi. Bələdiyyənin vergi xidmətinin işinin nə dərəcədə səmərəli və çevik işləmə səviyyəsini göstərir.

Qiymətləndirmə ballarının izahı.

Alternativlərin nəticəsinin qiymətləndirilməsi zamanı 3 səviyyə – aşağı, orta və yüksək - müəyyənləşdirilib və hər bir səviyyəyə şərti olaraq bal verilib. Aşağı səviyyə - 1, orta – 2, yüksək səviyyə isə 3 bal qiymətləndirilib. Qiymətləndirmə müqayisəli təhlillərə və hipotezaya əsaslanıb. Zəruri statistik məlumatlar əldə etmək mümkün olmadığından variantların həyata keçirilməsi zamanı baş verəcək dəyişikliklərin dəqiq sərhədlərini də müəyyənləşdirmək çətin olub. Bu baxımdan səviyyələrə verilən ballar alternativlərin müqayisəsinə və ekspertlərin hipotezinə əsaslanıb. **(Cədvəl 3-6)**

Siyasətin həyata keçirilmə prosesi və nəticəsinin meyarlar üzrə qiymətləndirilməsi 3-5-ci cədvəllərdə əksini tapıb:

Alternativ variantların meyarlar üzrə qiymətləndirilməsi

Cədvəl 3.

Alternativ 1: Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan evlərin kütləvi inventarlaşdırılması və qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi yolu ilə mövcud vəziyyətin saxlanması

Meyarlar	Qiymətlər			Bal
	Aşağı	Orta	Yüksək	
	1	2	3	
1. Bələdiyyələrin büdcə gəlirlərinin artım səviyyəsi		2		2
2. Yerli vergilər üzrə daxilolmaların artım səviyyəsi		2		2

3. Yerli vergilərin yığımının stimullaşdırılması səviyyəsi			3	3
4. Yerli vergi bazasının təkmilləşdirilməsi səviyyəsi		2		2
5. Yerli büdcənin dövlət büdcəsindən asılılığının azalması səviyyəsi		2		2
6. Bələdiyyələrin dövlət qurumları ilə əməkdaşlıq səviyyəsi			3	3
7. Bələdiyyələrin dövlət qurumlarından asılılığın azalması səviyyəsi	1			1
8. Yerli ictimai xidmətləri göstərə bilmə imkanlarının artım səviyyəsi		2		2
9. İnzibati xərclərin azalması səviyyəsi			3	3
10. Əmlakın vergiyə cəlb edilmə səviyyəsi		2		2
11. Vergiödəyicilərin vergidən yayınmasının aradan qaldırılma səviyyəsi		2		2
12. Vergi yığımına çəkilən xərclərin qarşılama səviyyəsi		2		2
13. Bələdiyyələrin vergi xidmətinin işinin təkmilləşməsi səviyyəsi	1			1
Yekun bal				27

Cədvəl 4.

Alternativ 2: Fiziki şəxslərin əmlakının bazar dəyəri əsasında vergiyə cəlb olunması

Meyarlar	Qiymətlər			Bal
	Aşağı	Orta	Yüksək	
	1	2	3	
1. Bələdiyyələrin büdcə gəlirlərinin artım səviyyəsi			3	3
2. Yerli vergilər üzrə daxilolmaların artım səviyyəsi			3	3
3. Yerli vergilərin yığımının stimullaşdırılması səviyyəsi		2		2
4. Yerli vergi bazasının təkmilləşdirilməsi səviyyəsi			3	3
5. Yerli büdcənin dövlət büdcəsindən asılılığının azalması səviyyəsi			3	3
6. Bələdiyyələrin dövlət qurumları ilə əməkdaşlıq səviyyəsi		2		2
7. Bələdiyyələrin dövlət qurumlarından asılılığın azalması səviyyəsi	1			1
8. Yerli ictimai xidmətləri göstərə bilmə imkanlarının artım səviyyəsi			3	3
9. İnzibati xərclərin azalması səviyyəsi			3	3

10. Əmlakın vergiyə cəlb edilmə səviyyəsi			3	3
11. Vergiödəyicilərin vergidən yayınmasının aradan qaldırılma səviyyəsi			3	3
12. Vergi yığımına çəkilən xərclərin qarşılama səviyyəsi			3	3
13. Bələdiyyələrin vergi xidmətinin işinin təkmilləşməsi səviyyəsi	1			1
Yekun bal				33

Cədvəl 5.

Alternativ 3: Əmlakın sahəsinin həcminə görə fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb olunması

Meyarlar	Qiymətlər			Bal
	Aşağı	Orta	Yüksək	
	1	2	3	
1. Bələdiyyələrin büdcə gəlirlərinin artım səviyyəsi			3	3
2. Yerli vergilər üzrə daxilolmaların artım səviyyəsi			3	3
3. Yerli vergilərin yığımının stimullaşdırılması səviyyəsi		2		2
4. Yerli vergi bazasının təkmilləşdirilməsi səviyyəsi			3	3
5. Yerli büdcənin dövlət büdcəsindən asılılığının azalması səviyyəsi		2		2
6. Bələdiyyələrin dövlət qurumları ilə əməkdaşlıq səviyyəsi			3	3
7. Bələdiyyələrin dövlət qurumlarından asılılığın azalması səviyyəsi	1			1
8. Yerli ictimai xidmətləri göstərə bilmə imkanlarının artım səviyyəsi			3	3
9. İnzibati xərclərin azalması səviyyəsi			3	3
10. Əmlakın vergiyə cəlb edilmə səviyyəsi			3	3
11. Vergiödəyicilərin vergidən yayınmasının aradan qaldırılma səviyyəsi			3	3
12. Vergi yığımına çəkilən xərclərin qarşılama səviyyəsi		3		2
13. Bələdiyyələrin vergi xidmətinin işinin təkmilləşməsi səviyyəsi	1			1
Yekun bal				32

Alternativ variantlar hər bir meyar üzrə ayrı-ayrılıqda qiymətləndirilib və yekunda verilmiş ballar toplanıb. Ekspertlər tərəfindən aparılmış qiymətləndirmənin (Cədvəl 3-5)

nəticəsi olaraq yekunda 2-ci alternativə - *Bazar dəyəri əsasında fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb olunması* variantına üstünlük verilib. Bu variant digər 2 variantla müqayisədə daha çox qiymət (33 xal) alıb. Çünki bələdiyyələrin bələdiyyələrin maliyyə imkanlarının artması və sosial ədalətlik baxımından əmlakın bazar dəyəri əsasında vergiyə cəlb edilməsi daha əlverişlidir. Üçüncü alternativ - *Əmlakın sahəsinin həcminə görə fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb olunması* variantı da kifayət qədər yüksək qiymət (32 xal) alıb. Ancaq 2-ci alternativdən 1 xal geri qalıb.

İndi isə alternativlərin çoxməqsədli təhlil əsasında təsirini qiymətləndirək. Bu təhlildə alternativin həyata keçirilmə məqsədləri və həmin məqsədlərə təsir edən amillərin imkanları qiymətləndirilib.

Cədvəl 6.

Azərbaycanda bələdiyyələrin gücləndirilməsi istiqamətində alternativ siyasətlərin təsirinin proqnozlaşdırılması

Məqsədlər	Təsir kateqoriyası	Alternativlər		
		1-ci alternativ	2-ci alternativ	3-cü alternativ
1. Maliyyə imkanlarının genişlənməsi	1.1. Büdcə gəlirlərinin artımı	Az artır	Çox artır	Çox artır
	1.2. Yerli vergi daxilolmalarının artımı	Az artır	Çox artır	Çox artır
	1.3. Dövlətin maliyyə yardımlarının artımı	Baş vermir	Baş vermir	Baş vermir
	1.4. Bələdiyyə torpaqlarının satışından daxilolmaların artımı	Cüzi artır	Artım baş vermir	Artım baş vermir
2. Bələdiyyələrin vergi potensialının artması	2.1. Əmlakın vergiyə cəlb edilmə səviyyəsinin artımı	Orta	Yüksək	Yüksək
	2.2. Vergidən yayınma hallarının minimuma endirilməsi	Müəyyən qədər baş verir	Əhəmiyyətli baş verir	Əhəmiyyətli baş verir
	2.3. Əhalinin vergi yükünün artımı	Az artır	Çox artır	Çox artır
	2.4. Vergi qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi	Baş verir	Baş verir	Baş verir
3. Bələdiyyələrin şəffaflığının və hesabatlılığının artması	3.1. Hökumət qarşısında hesabatlılığı	Artır	Artır	Artır
	3.2. Əhali qarşısında hesabatlılığı	Artır	Artır	Artır
	3.3. Vergi uçotunun təkmilləşdirilməsi	Kifayət qədər baş verir	Kifayət qədər baş verir	Kifayət qədər baş verir
4. Bələdiyyələrin maliyyə	4.1. Bələdiyyələrin dövlət büdcəsindən asılılığı	Azalır	Çox azalır	Çox azalır
	4.2. Yerli vergi yığımının stimullaşdırılması	Baş verir	Baş verir	Baş verir

müstəqilliyinin artırılması	4.3. Yerli ictimai xidmətlərin göstərilməsinə marağının artması	Artır	Artır	Artır
	4.4. Ərazini sosial-iqtisadi inkişafı	Artır	Əhəmiyyətli artır	Əhəmiyyətli artır
5. İdarəetmənin effektivliyinin artması	5.1. İnzibati xərclərin azalması	Xeyli azalır	Baş verir	Baş verir
	5.2. Bələdiyyənin gəlirlərinin artımı	Baş vermir	Baş verir	Baş verir
	5.3. Əlavə kadrların cəlb edilmə imkanlarının artımı	Baş verir	Baş verir	Baş verir
	5.4. Vergi yığımına çəkilən xərclərin qarşılama səviyyəsinin artımı	Az artır	Xeyli artır	Xeyli artır

Alternativlərin çoxməqsədli təhlilinin nəticəsi göstərdi ki, bələdiyyələrin vergi gəlirlərinin artırılması məqsədi ilə irəli sürülən alternativlərin 2-si qarşıya qoyulan məqsədə çatmaq üçün əlverişlidir. Vergi bazasının bazar dəyəri və ya əmlakın sahəsi əsasında hesablanması yerli özünü idarə qurumlarının maliyyə potensialını xeyli gücləndirə bilər. Ancaq ekspektlər alternativlər arasında 2-ci variantı - *Bazar dəyəri əsasında fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb olunması* mexanizmini daha məqbul hesab edirlər.

NƏTİCƏ VƏ TÖVSIYƏLƏR

Yerli vergilər Azərbaycanın vergi sistemində ən çox problemləri və nöqsanları olan vergilərdir. Dövlət vergilərini vaxtlı-vaxtında ödəyən nümunəvi vətəndaşlar belə, nədənsə yerli vergilərin ödənişinə çatanda bir qədər tərəddüd edirlər, bu vergini ödəməyə tələsmirlər. Yerli vergilərin hesablanmasına və yığılmasına məsul olan bələdiyyə qurumları da bir çox hallarda biganəlik nümayiş etdirirlər, öz öhdəliklərini yerinə yetirməyə səy göstərmirlər. Belə vəziyyətdə büdcə gəlirlərini təmin edə bilməyən yerli özünüidarə qurumlarının maliyyə potensialı zəifləyir və qanunla verilmiş səlahiyyətlərini icra edə bilmirlər. Nəticədə əhalinin bu qurumlara qarşı gözləntiləri azalır və cəmiyyətdə bələdiyyələr haqqında lazımsız qurum imici formalaşır.

Müəlliflərin fikrincə, sənədin hazırlanması çərçivəsində aparılmış tədqiqat aşağıdakı nəticələri ortaya qoydu:

1. Bir çox yaşayış məntəqələrində, xüsusən də kənd yerlərində əhalinin yaşadığı evlərin əksəriyyətinin inventar dəyəri yoxdur. Bu isə həmin əmlakların vergiyə cəlb edilməsini mümkünsüz edir.
2. Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin yığım səviyyəsi çox aşağıdır. Hətta bir sıra bələdiyyələrdə ümumiyyətlə fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin tətbiqi praktikasi yoxdur.
3. Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə vergi bazasının formalaşmasının mövcud mexanizmi müasir tələblərə cavab vermir.
4. Qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi bələdiyyələr tərəfindən gələcəkdə əmlak vergisi yığımının tam icra edəcəyinə zəmanət vermir.

Əmlak vergisi dünyanın 130-a qədər ölkəsində tətbiq edilir. Beynəlxalq təcrübədə əmlak vergisinin tətbiqinin müasir təcrübəsi vergi ödəyicilərin çevrəsinin, vergi bazasının və dərəcəsinin dəqiq müəyyənləşdirilməsinə, inflyasiya şəraitində vergi daxilolmalarında çevikliyin təmin olunmasına əsaslanır. Əksər ölkələrdə əmlak vergisinin ödəyiciləri həmin əmlakın sahibi olan fiziki və hüquqi şəxslərdir. Bəzi ölkələrdə isə vergiödəyicisi qismində daşınmaz əmlakın icarədarları da çıxış edir.

İnkişaf etmiş ölkələrdə bir qayda olaraq, daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsi aşağıdakı prinsiplərə söykənir:

- Daşınmaz əmlak üzrə vergi yerli vergi hesab olunur və bu vergi üzrə yığımlar yerli büdcəyə köçürülür;
- Əksər ölkələrdə vergi bir qayda olaraq əmlakın sahibi tərəfindən ödənilir, ancaq əmlakı icarəyə götürülmüş şəxslər tərəfindən ödənilməsi praktikasi da mövcuddur;
- Vergitutma obyektinin qismində adətən torpaq (vahid əmlak vergisi tətbiq olunan ölkələrdə), bina və tikili çıxış edir.
- Əmlak vergisi üzrə vergitutma bazasını müəyyənləşdirərkən bir çox hallarda vergitutma obyektinin bazar dəyərinə yaxın dəyər istifadə edilir. Bu dəyər ya

müqayisəli satışa əsaslanan, ya gəlirlərin kapitallaşması, ya da xərc yanaşması metodu ilə hesablanır.

- Daşınmaz əmlakın dəyəri hər bir obyektin fərdi qiymətləndirilməsi əsasında yox, vergiyə cəlb etmək məqsədilə standart hesablama proseduru tətbiq etməklə kütləvi qiymətləndirmə əsasında müəyyənləşdirilir;
- Vergi bazası bu və ya digər formada bazar dəyəri əsasında müəyyənləşən əksər ölkələrdə orta illik vergi dərəcəsi daşınmaz əmlakın dəyərinin 1%-ni ötmür;
- Vergi güzəşti ya vergiödəyicilərin kateqoriyası üzrə (məsələn, sosial baxımdan həssas), ya da vergiödəyicilərinin ailə vəziyyəti, gəlir səviyyəsi, əmlaklarının xarakteri əsasında müəyyənləşdirilir.

Beynəlxalq təcrübədə əmlak vergisi üzrə vergi bazası qismində bir sıra mexanizmlər əsas götürülür. Bunlara əmlakın kadastr dəyəri, inventar dəyəri, bazar dəyəri, əmlakın sahəsi və s. aiddir. Azərbaycanda hazırda qüvvədə olan əmlakın inventar dəyəri əsasən keçmiş SSRİ ölkələrində tətbiq edilib. Artıq bir sıra ölkələr bu dəyər formasında imtina etmək siyasəti yürüdü. Baltıqyanı ölkələrdə, Gürcüstan və Moldova bazar və ya kadastr dəyərini əsas götürülür, Ukraynada əmlakın sahəsi əsasında vergi tutumuna başlanıb. Rusiya 2013-cü ildən bazar dəyəri əsasında əmlak vergisinin hesablanması mexanizminə keçməyi planlaşdırır.

Əksər ölkələrdə bir qayda olaraq vergi bazası əmlakın bazar dəyəri əsasında hesablanması mexanizmi tətbiq edilir. Sosial ədalətlik və iqtisadi səmərəlilik baxımından bu baza ən uğurlu mexanizm sayılır.

Sənədin müəllifləri, həmçinin bir sıra bələdiyyə ekspertləri və üzvləri Azərbaycanda da əmlak vergisinin bazar dəyəri əsasında hesablanması mexanizminə keçidi təklif edirlər. Ekspertlər alternativlərin qiymətləndirilməsi prosesində fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə vergi bazasının təkmilləşdirilməsi üçün irəli sürülən 3 mümkün variant arasında *fiziki şəxslərin əmlakının bazar dəyəri əsasında vergiyə cəlb olunmasına* üstünlük verirlər.

Sənədin müəllifləri bu alternativin reallaşdırılması üçün aşağıdakı addımların atılmasına ehtiyac olduğunu düşünürlər:

1. **Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə vergi bazasına dəyişiklik edilir.** Fiziki şəxslərin bina və tikili formasında daşınmaz əmlakının inventar dəyəri əsasında vergiyə cəlb edilməsi praktikasından imtina edilir və bu əmlak qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hüquqi mexanizmlərə uyğun olaraq bazar dəyəri əsasında qiymətləndirilir və vergiyə cəlb edilir. Təklif olunan alternativə uyğun olaraq Vergi Məcəlləsinin 198.1.1-ci maddəsinə dəyişiklik edilir və «inventarlaşdırılmış dəyər» anlayışı «bazar dəyəri» məfhumu ilə əvəzlənir.
2. **Vergiyə cəlb edilən əmlak təsnifləşdirilir.** Fiziki şəxslərin mülkiyyətindəki vergiyə cəlb edilməli bina və tikili formasında olan əmlakın dəqiq təsnifatı verilir. Bu təsnifat aşağıdakı kimi qruplaşdırıla bilər:

- *Yaşayış məqsədilə istifadə olunan mülkiyyət. Bura torpaq sahəsinə malik olan və olmayan fərdi evlər, çoxmərtəbəli binalarda yerləşən mənzillər və bağ evləri daxil edilə bilər;*
- *Qarajlar;*
- *Sosial və məişət məqsədli müxtəlif xidmətlərin göstərilməsi üçün istifadə olunan obyektlər;*
- *Ticarət məqsədilə istifadə olunan obyektlər;*
- *Sənayə məqsədilə istifadə olunan obyektlər;*
- *Yuxarıda təqdim olunan təsnifat qrupuna aid olmayan digər obyektlər.*

3. **Vergi dərəcələrinin mövcud həddinə dəyişiklik edilir.** Vergi Məcəlləsində təsbit olunacaq əmlak təsnifatına uyğun olaraq mövcud bazar dəyəri əsasında fiziki şəxslərin mülkiyyəti üçün aşağıdakı vergi dərəcələri müəyyən edilə bilər:

- *Yaşayış məqsədilə istifadə olunan bina və tikililər üçün – əmlakın bazar dəyərinin 0,1%-i qədər;*
- *Qarajlar üçün – əmlakın bazar dəyərinin 0,5%-i qədər;*
- *Sosial və məişət məqsədli müxtəlif xidmətlərin göstərilməsi üçün istifadə olunan obyektlər üçün – əmlakın bazar dəyərinin 1,0%-i qədər;*
- *Ticarət məqsədilə istifadə olunan obyektlər üçün – əmlakın bazar dəyərinin 1,5%-i qədər;*
- *Sənayə məqsədilə istifadə olunan, həmçinin yuxarıda təqdim olunan təsnifat qrupuna aid olmayan digər obyektlər üçün – əmlakın bazar dəyərinin 2,0%-i qədər əmlak vergisi hesablanır və yerli büdcələrə köçürülür.*

4. **Əmlakın vergitutma bazası azaldılır.** Əmlak sahiblərinin vergi yükünün artmasına imkan verməmək, vergidən yayınma hallarının qarşısını almaq, əhalinin daha geniş hissəsini vergiyə cəlb etmək, əhalidə vergi mədəniyyətini yüksəltmək məqsədilə vergitutma bazası azaldıla bilər. Bunun üçün qanunvericilikdə əmlakın bazar dəyərinin 50-60%-i intervalında məbləği əmlakın vergitutma bazası hesab edilə bilər.

5. **Vahid elektron vergi reyestri yaradılır.** Daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsi məqsədilə vahid elektron vergi reyestri yaradılır. Reyestrə hər bir əmlak üzrə kadastr nömrəsi açılır, həmin nömrəyə uyğun yaradılan məlumat kataloqunda mülkiyyətin növü, mülkiyyətə sahiblik hüququ, istifadə hüququ, istifadə vəziyyəti, sahəsinin həcmi, yerləşmə ünvanı, müqayisəli satış üsuluna əsasən sonuncu qiymətləndirmədə əmlak üzrə müəyyən olunan bazar dəyəri və s. barədə ətraflı məlumatlar daxil edilir.

Vergi Məcəlləsinin hazırda qüvvədə olan 200.1-ci maddəsinin hazırkı redaksiyası aşağıdakı kimi təsbit olunur: «*Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan bina və tikililər üzrə əmlak vergisi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində hər bir əmlakın kadastr nömrəsinə uyğun olaraq orada əks olunmuş bazar dəyərinə əsasən hesablanır*».

6. **Kütləvi qiymətləndirmə mexanizminin hüquqi əsasları yaradılır və qiymətləndirməyə başlanılır.** “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanuna və Vergi Məcəlləsinə müvafiq dəyişikliklər edilərək kütləvi qiymətləndirmənin hüquqi əsasları yaradılır. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestr Xidməti yanında daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə komissiya yaradılır. Komissiyaya Vergilər, Maliyyə və Ədliyyə nazirliklərinin, həmçinin bələdiyyə assosiasiyaları nümayəndələri daxil edilir. Komissiya ölkə üzrə daşınmaz əmlakın kütləvi qiymətləndirilməsi proseslərinə nəzarət edir. Kütləvi qiymətləndirmə prosesi Komissiya tərəfindən seçilmiş müvəkkil qiymətləndirici şirkətlər tərəfindən həyata keçirilir. Komissiya eyni zamanda ən gec 3 ildə bir dəfə daşınmaz əmlak bazarında tədqiqatlar apararaq Reyestr məlumatlarının yeniləyir. Komissiyanın işinin effektivliyini və məlumatlarının etibarlılığını artırmaq üçün ölkənin müxtəlif ərazilərini əhatə edən notariuslar və daşınmaz əmlakın alqı-satqısı ilə məşğul olan diler şirkətlərlə müqavilələr bağlamaqla ödənişli əsaslarla onlardan aylıq informasiyaların toplanması təmin edilir.
7. **Əmlak vergisi bütünlüklə yerli vergilərə daxil edilir.** Hüquqi şəxslərdən əmlak vergisi dövlət vergisi statusundan çıxarılır və yerli vergilərə daxil edilir. Bunun üçün Vergi Məcəlləsinin müvafiq maddələrinə dəyişikliklər edilir. Hüquqi şəxslərdən əmlak vergisi üzrə vergi bazası “orta illik qalıq dəyəri” əsasında yox, “bazar dəyəri” əsasında hesablanması mexanizminə keçir. Yığılan vergi hüquqi şəxsin yerləşdiyi ərazinin yerli büdcəsinə köçürülür.

Sənəd müəllifləri hesab edir ki, yeni mexanizmin qəbulu nəticəsində bələdiyyələrin büdcə gəlirləri ən azı 20-30 dəfə arta bilər. Yeni mexanizm eyni zamanda əhalidə vergi mədəniyyətinin formalaşmasına imkan verəcək.

Hökumətə təqdim edilmiş tövsiyələr ümumilikdə vergitutma mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsini nəzərdə tutur. Ancaq sənədi hazırlayan müəlliflərin qənaətinə görə, hətta tövsiyələrin qəbulu və bazar dəyəri mexanizminin tətbiqi fiziki şəxslərdən əmlak vergisi yığımını problemini tam həll edə bilməyəcək. Bunun üçün mövcud vergiyığma mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi və ya yeni mexanizmlərin işlənməsi tələb olunur. Müəlliflərin fikrincə, yerli vergilərin, o cümlədən fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin yığım səviyyəsini artırmaq məqsədilə vergiyığımı işinin dövlət vergi orqanına - Vergilər Nazirliyinə həvalə edilməsi bu mexanizmlərdən biri ola bilər.

**2010-cu ildə rayonlar üzrə fiziki şəxslərdən
əmlak vergisinin səviyyəsinin vəziyyəti**

Rayonlar	Büdcə gəlirlərinin həcmi, min manatla	Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi üzrə daxilolmalar, min manatla	Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin icra səviyyəsi, %-lə	Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin büdcə gəlirlərində payı, %-lə
Ölkə üzrə, cəmi	28873,0	2675,9	68,0	9,3
Naxçıvan MR	442,4	44,7	54,2	10,1
Bakı şəhəri	5369,6	2023,6	88,7	37,7
Abşeron iqtisadi rayonu	4375,6	104,0	40,2	2,4
Sumqayıt şəhəri	737,0	21,2	57,6	2,9
Abşeron rayonu	3478,0	80,6	37,5	2,3
Xızı rayonu	160,5	2,2	31,4	1,4
Gəncə-Qazax iqtisadi rayonu	2963,6	94,1	24,1	3,2
Gəncə şəhəri	194,2	36,4	56,1	18,7
Ağstafa rayonu	236,5	4,0	36,4	1,7
Daşkəsən rayonu	52,6	-	-	-
Gədəbəy rayonu	210,8	2,8	3,3	1,3
Goranboy rayonu	337,5	2,5	28,1	0,7
Göygöl rayonu	237,2	3,6	6,0	1,3
Qazax rayonu	180,7	6,0	42,9	3,3
Naftalan şəhəri	17,9	-	-	-
Samux rayonu	143,2	1,8	25,0	1,3
Şəmkir rayonu	1056,4	12,1	18,2	1,1
Tovuz rayonu	260,7	24,9	35,4	9,6
Şəki-Zaqatala iqtisadi rayonu	2961,3	62,6	35,9	2,1
Balakən rayonu	355,2	15,6	37,2	4,4
Qax rayonu	527,4	12,1	31,2	2,3
Qəbələ rayonu	227,6	0,5	5,1	0,2
Oğuz rayonu	306,5	1,8	31,6	0,6
Şəki rayonu	829,3	13,9	34,8	1,7
Zaqatala rayonu	715,3	18,6	48,4	2,6
Lənkəran iqtisadi rayonu	1549,7	40,3	28,4	2,6
Astara rayonu	183,8	0,6	1,6	0,3
Cəlilabad rayonu	330,0	13,8	29,3	4,2
Lerik rayonu	52,0	2,6	61,9	5,0
Lənkəran rayonu	514,7	21,7	99,1	4,2
Masallı rayonu	412,3	1,1	5,0	0,3
Yardımlı rayonu	57,0	0,5	6,0	0,9
Quba-Xaçmaz iqtisadi rayonu	3704,1	152,3	81,3	4,1

Şabran rayonu	1353,0	1,8	78,3	0,1
Xaçmaz rayonu	626,2	68,8	93,6	11,0
Quba rayonu	995,8	76,8	94,2	7,7
Qusar rayonu	448,6	4,8	19,0	1,1
Siyəzən rayonu	280,5	0,2	4,0	0,1
Aran iqtisadi rayonu	6115,3	134,6	37,9	2,2
Şirvan şəhəri	597,3	5,8	29,0	1,0
Mingəçevir şəhəri	346,2	-	-	-
Ağdaş rayonu	332,0	16,4	45,6	4,9
Ağcabədi rayonu	506,2	10,5	68,6	2,1
Beyləqan rayonu	404,1	1,7	121,4	0,4
Bərdə rayonu	442,2	28,5	36,7	6,4
Biləsuvar rayonu	425,2	0,6	5,0	0,1
Göyçay rayonu	350,4	7,6	43,7	2,2
Hacıqabul rayonu	113,8	1,6	15,4	1,4
İmişli rayonu	206,8	-	-	-
Kürdəmir rayonu	260,1	6,0	53,1	2,3
Neftçala rayonu	217,5	0,9	8,9	0,4
Saatlı rayonu	253,4	0,5	3,0	0,2
Sabirabad rayonu	478,9	3,1	14,3	0,6
Salyan rayonu	496,9	26,2	57,7	5,3
Ucar rayonu	227,2	9,2	41,8	4,0
Yevlax rayonu	271,8	13,8	135,3	5,1
Zərdab rayonu	185,3	2,1	10,3	1,1
Yuxarı Qarabağ iqtisadi rayonu	398,7	3,3	26,8	0,8
Ağdam rayonu	95,6	-	-	-
Füzuli rayonu	58,3	-	-	-
Tərtər rayonu	244,8	3,3	27,7	1,3
Dağlıq-Şirvan iqtisadi rayonu	992,8	16,4	32,7	1,7
Ağsu rayonu	161,7	2,7	37,0	1,7
İsmayıllı rayonu	341,3	10,5	35,7	3,1
Qobustan rayonu	193,9	0,1	2,2	0,1
Şamaxı rayonu	295,9	2,9	32,6	1,0

Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi

SORĞUNUN ANALİZİ

İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi Sorğu Almaniya Beynəlxalq Əməkdaşlıq (GİZ) və Oxfam GB təşkilatlarının maliyyə dəstəyi ilə həyata keçirilən “Azərbaycanın Mərkəzi Regionunda yerli idarəçilik və inkişafa vətəndaşların cəlbi və bələdiyyələrin bacarıqlarının artırılması” layihəsi çərçivəsində sorğu keçirib.

Sorğunun keçirilməsində məqsədi yerli vergilərdən olan fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin bazasını təkmilləşdirmək və onun yığım səviyyəsinin artmasını təmin etmək üçün hökumətə təkliflər hazırlamaqdır.

Sorğu Mərkəzi Aran regionunda fəaliyyət göstərən bələdiyyələr arasında aparılıb.
Respondentlər aşağıdakı bələdiyyələri əhatə edib:

Bərdə rayonu üzrə:

1. Çələbilər bələdiyyəsi
2. Dəymədağıldı bələdiyyəsi
3. Əliyanlı bələdiyyəsi
4. Alpout bələdiyyəsi
5. Göyüşlü bələdiyyəsi
6. II Hacallı bələdiyyəsi
7. Həsənqaya bələdiyyəsi
8. Şirvanlı bələdiyyəsi
9. Kələntərli bələdiyyəsi
10. Alaçadırlı bələdiyyəsi
11. Mollagüllər bələdiyyəsi
12. Divanlı bələdiyyəsi
13. Kətəlparaq bələdiyyəsi
14. Zümürxan bələdiyyəsi
15. Körpüqıran bələdiyyəsi
16. Samuxlu bələdiyyəsi
17. Yeni Daşkənd bələdiyyəsi
18. I Qaradəmirçi bələdiyyəsi
19. Xanərəb bələdiyyəsi
20. Piyadalar bələdiyyəsi

Agcabədi rayonu üzrə:

21. Qaravəlli bələdiyyəsi
22. Gələbədin bələdiyyəsi
23. Hacıbədəlli bələdiyyəsi
24. Təzəkənd bələdiyyəsi
25. Qiyamadınlı bələdiyyəsi
26. Taynaq bələdiyyəsi
27. Hüsülü bələdiyyəsi

Tərtər rayonu üzrə:

28. Azad Qaraqoyunlu bələdiyyəsi
29. Qaynaq bələdiyyəsi

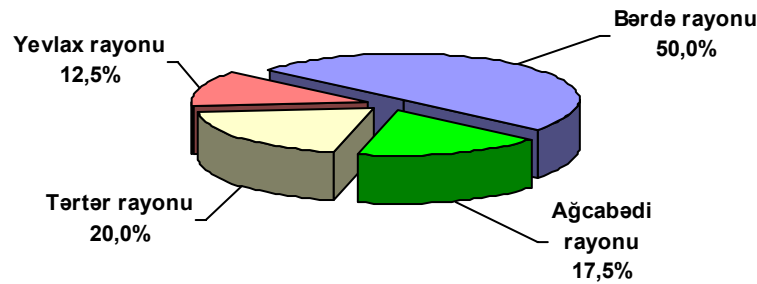
30. Seydimli bələdiyyəsi
31. Qaradağlı bələdiyyəsi
32. Cəmilli bələdiyyəsi
33. Mamirli bələdiyyəsi
34. İrəvanlı bələdiyyəsi
35. Hacıqərvənd bələdiyyəsi

Yevlax rayonu üzrə:

36. Malbinəsi bələdiyyəsi
37. Qaramanlı bələdiyyəsi
38. Aşağı Qarxun bələdiyyəsi
39. Balçılı bələdiyyəsi
40. Qaraməmmədli bələdiyyəsi

Bələdiyyələrin təmsil edən respondentlər bələdiyyə sədrləri olub.

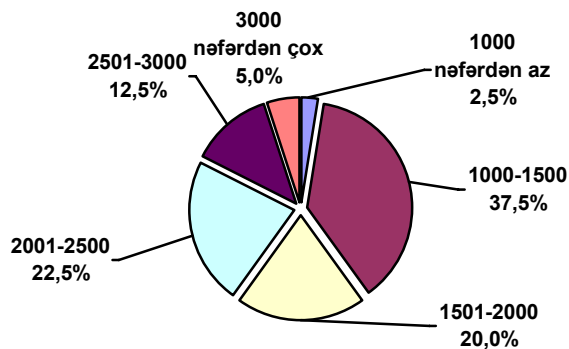
Sorğuya ümumilikdə Bərdə, Tərtər, Ağcabədi və Yevlax rayonlarını əhatə edən 40 bələdiyyə cəlb edilib. Bərdə rayonundan 20, Tərtər rayonundan 8, Ağcabədi rayonundan 7, Yevlax rayonundan isə 5 bələdiyyə iştirak edib. (Qrafik 1)



Qrafik 1. Respondentlərin tərkibi

Respondentlərin yarısını (50%) Bərdə rayonu bələdiyyələri təmsil edib. Tərtər rayonunun payı 17,5%, Ağcabədi rayonunun payı 20%, Yevlax rayonunun payı isə 12,5% təşkil edib.

Sorğu aparılan bələdiyyələrin ərazisində yaşayan əhəlinin sayı müxtəlifdir. Ən az əhali (967 nəfər) Ağcabədi rayonun Taynaq bələdiyyəsində, ən çox əhali isə (4500 nəfər) Tərtər rayonunun Qaradağlı bələdiyyəsində yaşayır. Orta hesabla bu bələdiyyələrin ərazisində 1880 nəfər yaşayır.



Qrafik 2. Əhəlinin sayına görə qruplaşması

Sorğu iştirakçılarının 37,5%-nin ərazisində 1000-1500 nəfər yaşayır. 22,5%-də 2001-2500 nəfər, 20%-də 1501-2000 nəfər, 12,5%-də isə 2501-3000 nəfər yaşayır. **(Cədvəl 1)**

Cədvəl 1

**Sorğuda iştirak edən bələdiyyələrin əhali sayı və illik büdcəsi
barədə bəzi məlumatlar**

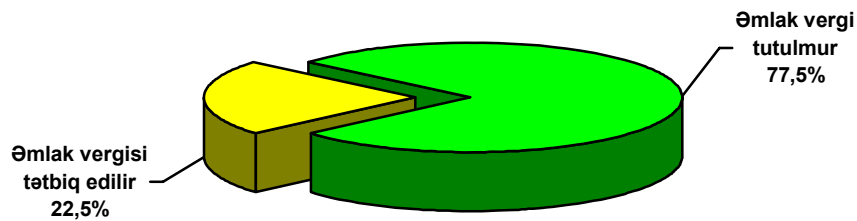
Bələdiyyənin adı	Əhalinin sayı	İllik büdcə, manatla	Əmlak vergisinin büdcə gəlirlərində payı, %-lə	Əmlak vergisi üzrə daxilolmalar	
				Həcmi, AZN-lə	Yığım səviyyəsi, %-lə
Bərdə					
1. Çələbilər	1200	2500	-	-	-
2. Dəymədağlı	1828	9500	-	-	-
3. Əliyanlı	1200	3500	4,3	150	20
4. Alpout	1180	15300	-	-	-
5. Göyüşlü	1492	10200	-	-	-
6. II Hacallı	1390	10650	-	-	-
7. Həsənqaya	2041	3000	-	-	-
8. Şirvanlı	2019	4300	-	-	-
9. Kələntərli	1855	12000	-	-	-
10. Alaçadırlı	1840	9100	8,4	760	38
11. Mollagüllər	1400	7000	-	-	-
12. Divanlı	1050	9500	-	-	-
13. Kətəlparaq	2400	9000	-	-	-
14. Zümürxan	2130	16050	-	-	-
15. Körpüqıran	2130	10131	9,5	960	52
16. Samuxlu	1656	34330	1,7	584	25
17. Yeni Daşkənd	2586	5000	-	-	-
18. I Qaradəmirçi	1972	10000	3,5	350	75
19. Xanərəb	2141	13100	-	-	-
20. Piyadalar	1027	8620	-	-	-
Ağcabədi					
21. Qaravəlli	3000	8770	1,1	94	45
22. Gələbədin	1281	4238.31	-	-	-
23. Hacıbədəlli	1236	13000	-	-	-
24. Təzəkənd	1263	9800	-	-	-
25. Qiyamadınlı	1700	3888	-	-	-
26. Taynaq	967	4000	-	-	-
27. Hüsülü	1863	24000	-	-	-
Tərtər					
28. Azad Qaraqoyunlu	2700	7200	-	-	-
29. Qaynaq	1730	6500	-	-	-
30. Seydimli	1030	9000	2,9	260	12
31. Qaradağlı	4500	9500	-	-	-
32. Cəmilli	2470	8970	-	-	-

33. Məmirli	2037	9500	-	-	-
34. İrəvanlı	1035	9867	-	-	-
35. Hacıqərvənd	2800	6300	3,3	210	30
Yevlax					
36. Malbinəsi	2243	9500	-	-	-
37. Qaramanlı	3680	13000	-	-	-
38. Aşağı Qarxun	1229	3900	4,4	170	25
39. Balçılı	1117	11500	-	-	-
40. Qaraməmmədli	2815	4800	-	-	-

Qeyd: Cədvəl sorğu məlumatları əsasında tərtib edilib

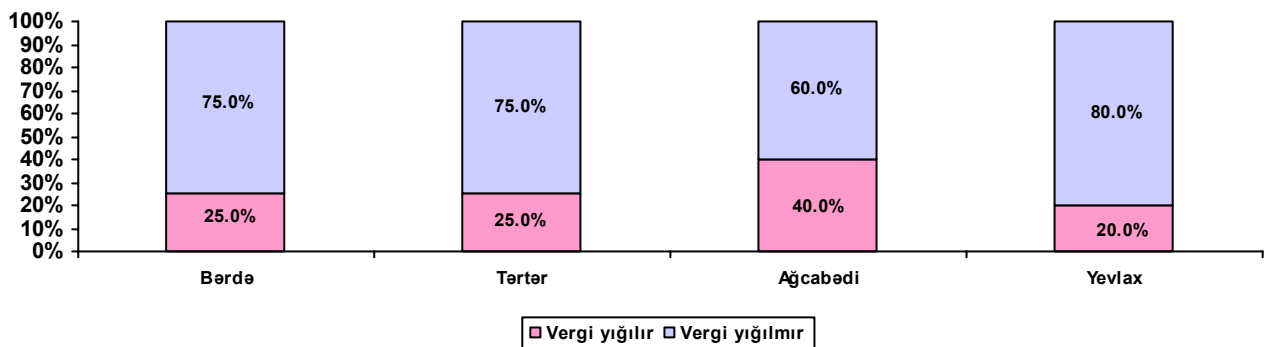
Bələdiyyələrin illik büdcəsi də bir-birindən kəskin fərqlənir. Məsələn, 2010-cu ildə ən az büdcə Bərdə rayonun Çələbilər bələdiyyəsində (2500 manat), ən çox büdcə isə həmin rayonun Samuxlu bələdiyyəsində (34330 manat) olub. **(Cədvəl 1)**

Sorğunun təhlili göstərir ki, yerli büdcənin əsas gəlir mənbələrindən olan fiziki şəxslərin əmlak vergisi sahəsində yığım səviyyəsi ürəkəçən deyil. Cavablardan məlum olur ki, respondentlərin 77,5%-ində (31 bələdiyyə) əhalidən əmlak vergisi tutulmur. **(Qrafik 3)**



Qrafik 3. Əmlak vergisi yığılan bələdiyyələrin sayı

Bərdə və Tərtər rayonlarının bələdiyyələrində əmlak vergisinin yığım səviyyəsi 25% təşkil edir. Ağcabədi rayonunda vəziyyət bir qədər yaxşıdır. Bu rayonun bələdiyyələrinin 40%-i bu gəlir mənbələrindən yararlanırlar. Yevlax bələdiyyələrində isə ən aşağı səviyyədədir (20%). **(Qrafik 4)**



Qrafik 4. Əmlak vergisi yığılan bələdiyyələrin payı

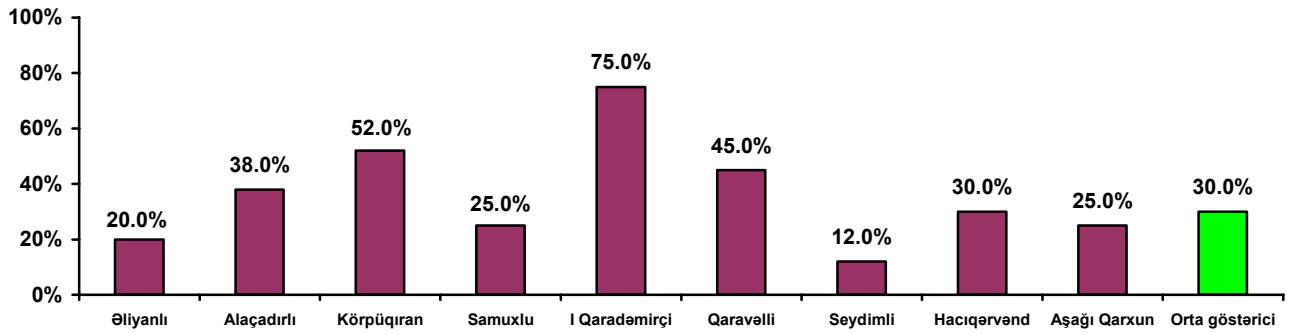
Sorğuda iştirak edən bələdiyyələrin yalnız 22,5%-i (9 bələdiyyə) öz səlahiyyətlərində olan vergi yığımından yararlanırlar.

Yevlax bələdiyyələrinin 80%-i qanunla onlara verilən səlahiyyətləri yerinə yetirə bilmir. Bərdə və Tərtər bələdiyyələrinin 75%-i, Ağcabədi bələdiyyələrinin 60%-i əsas yerli gəlir mənbələrindən olan fiziki şəxslərdən əmlak vergisini tətbiq edə bilmir. **(Qrafik 4)**

Əmlak vergisi üzrə daxilolmaların yerli büdcələrin gəlirlərində payı aşağıdır. Respondent bələdiyyələr arasında ən yüksək göstərici Bərdə rayonunun Körpüqıran bələdiyyəsindədir. Büdcə gəlirlərinin 9,5%-i bu mənbədən daxil olan gəlirlər hesabına formalaşır. Ən aşağı göstərici (1,1%) isə Ağcabədi rayonunun Qaravəlli bələdiyyəsindədir **(Cədvəl 1)**

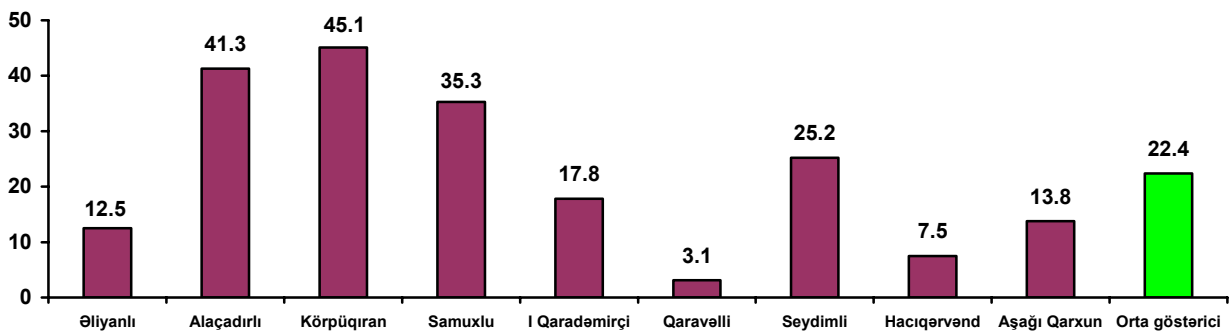
Əmlak vergisinin yığım icrasında da vəziyyət ürəkəçən deyil. Cavabların təhlili göstərir ki, 9 bələdiyyə üzrə yığım səviyyəsi orta hesabla 30%-dən çox deyil.

I Qaradəmirçi bələdiyyəsində yığım səviyyəsi vergi yığım sahəsində digər bələdiyyələrdən üstündür. Bu bələdiyyə proqnoza 75% əməl edir. Halbuki Seydimli bələdiyyəsi proqnozu cəmi 12% icra edə bilir. Əliyanlı bələdiyyəsində əmlak vergisi üzrə yığım 20%, Alaçadılıda 38%, Körpüqırandə 52%, Samuxluda 25%, Qaravəllidə 45%, Hacıqərvənddə 30%, Aşağı Qarxunda 25% təşkil edir. **(Qrafik 5)**



Qrafik 5. Əmlak vergisinin yığım səviyyəsi

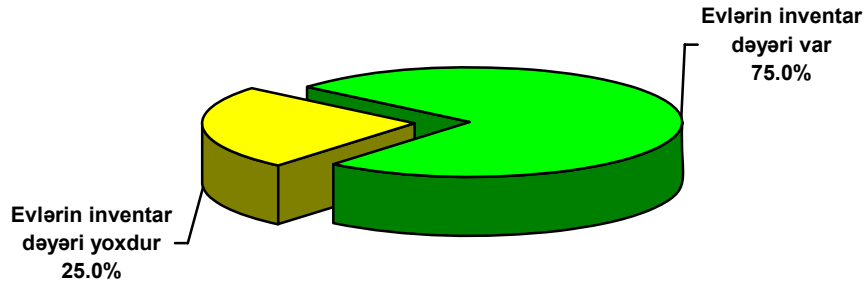
Əmlak vergisi yığan bələdiyyələrdə adambaşına düşən orta illik vergi ödənişi 22,4 qəpik olub. Ən yüksək göstərici Körpüqıran bələdiyyəsində olub. Bu bələdiyyənin sakinləri il ərzində yerli büdcəyə orta hesabla adambaşına 45,1 qəpik ödəyiblər. Alaçadılıda ödəniş 41,3 qəpik, Samuxluda 35,3 qəpik, I Qaradəmirçidə isə 17,8 qəpik olub. Qaravəlli bələdiyyəsində adambaşına vergi ödənişi 3,1 qəpik, Hacıqərvənd bələdiyyəsində 7,5 qəpik təşkil edib. **(Qrafik 6)**



Qrafik 6. Əmlak vergisinin adambaşına düşən həcmi, qəpik

Bələdiyyə ərazilərində yerləşən evlərin dövlət reyestrində qeydiyyatdan keçməməsi və inventar dəyərinin olmaması vergi yığımına mane olan əsas amillərdən hesab olunur.

Sorğunun təhlili göstərir ki, bələdiyyə ərazilərində insanların yaşadığı evlərin əksəriyyətinin inventar dəyəri yoxdur. Sorğuya cəlb edilmiş bələdiyyələrin 25%-də (10 bələdiyyə) ümumiyyətlə inventar dəyəri olan evlər yoxdur. **(Qrafik 7)**



Qrafik 7. Evlərin inventar dəyəri

Bərdə bələdiyyələrinin 30%-nin ərazisində ümumiyyətlə evlərin inventar dəyəri yoxdur. Ağcabədi rayonunda bu göstərici 28,6%, Tərtər rayonunda isə 25%-ə bərabərdir. Yevlax rayonunu təmsil edən bələdiyyələrin hamısında inventar dəyəri olan ən azı bir neçə ev mövcuddur. **(Cədvəl 2)**

Cədvəl 2

Bələdiyyə ərazisində yerləşən evlərin hüquqi vəziyyəti

Bələdiyyənin adı	Faktiki yaşayış evlərinin sayı	Dövlət reyestrində qeydiyyat şəhadətnaməsi olan evlərin sayı	Rəsmi inventar dəyəri olan evlərin sayı	İnventar dəyəri olan evlərin ümumi evlərdə payı, %-lə
Bərdə				
1. Çələbilər	190	1	-	0
2. Dəymədağıldı	400	35	6	1,5
3. Əliyanlı	180	8	4	2,2
4. Alpout	280	50	-	0
5. Göyüşlü	280	70	60	21,4
6. II Hacallı	275	8	8	2,9
7. Həsənqaya	410	115	-	0
8. Şirvanlı	485	35	5	1,0
9. Kələntərli	524	5	-	0
10. Alaçadırlı	484	120	45	9,3
11. Mollagüllər	290	0	-	0
12. Divanlı	195	12	4	2,1
13. Kətəparaq	420	27	16	3,8
14. Zümürxan	630	2	-	0
15. Körpüqıran	614	340	68	11,1
16. Samuxlu	546	38	16	2,9
17. Yeni Daşkənd	440	20	15	3,4
18. I Qaradəmirçi	280	60	60	21,4
19. Xanərəb	380	20	10	2,6

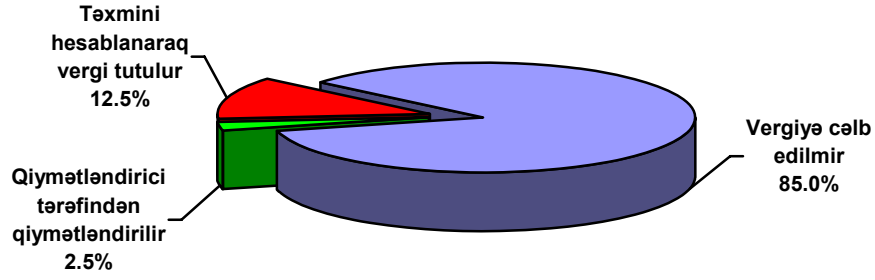
20. Piyadalar	351	6	6	1,7
Ağcabədi				
21. Qaravəlli	400	62	62	15,5
22. Gələbədin	225	-	-	0
23. Hacıbədəlli	940	16	4	0,5
24. Təzəkənd	478	21	7	1,5
25. Qiyamadinlı	360	15	200	55,5
26. Taynaq	178	10	-	0
27. Hüsülü	436	25	6	1,4
Tərtər				
28. Azad Qaraqoyunlu	560	2	-	0
29. Qaynaq	308	9	3	1,0
30. Seydimli	721	12	7	1,0
31. Qaradağlı	580	28	7	1,2
32. Cəmilli	686	14	5	0,7
33. Mamirli	516	17	5	1,0
34. İrəvanlı	471	0	-	0
35. Hacıqərvənd	581	26	5	0,9
Yevlax				
36. Malbinəsi	612	21	16	2,6
37. Qaramanlı	975	52	43	4,4
38. Aşağı Qarxun	234	16	8	3,4
39. Balçılı	295	36	5	1,7
40. Qaraməmmədli	701	14	12	1,7

Qeyd: Cədvəl sorğu məlumatları əsasında tərtib edilib

Araşdırma göstərir ki, evlərin az bir hissəsinin inventar dəyəri var. Bəzi bələdiyyələrin ərazisində olan inventarlı evlərin payı heç 1%-dən də azdır. Hacıbədəlli və Hacıqərvənd bələdiyyələrinin ərazisində olan evlərin uyğun olaraq 0,5% və 0,9%-nin inventar dəyəri var. Bəzi bələdiyyələrdə bu göstərici daha yüksəkdir. Qiyamadinlı bələdiyyəsində evlərin yarıdan çoxu (55%), Göyüşlü və I Qaradəmirçi bələdiyyələrində isə 21,5%-i inventarlaşıdırılıb.

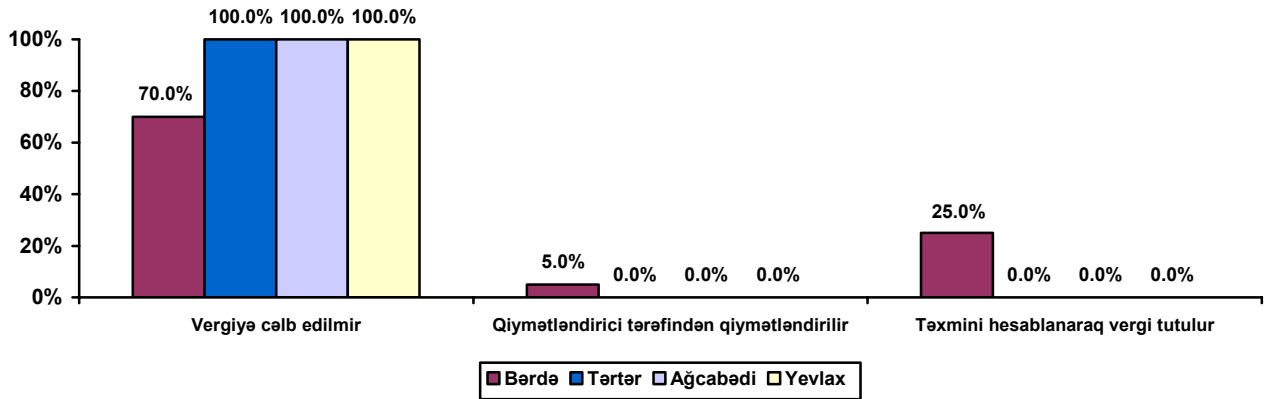
Sorğuda iştirak edən bələdiyyələrin ərazilərində yerləşən evlərin orta hesabla 4%-i inventarlaşıb.

Sorğunun təhlili göstərir ki, inventar dəyəri olmayan evlərin böyük əksəriyyəti vergiyə cəlb edilmir. Respondentlərin 85%-i (34 bələdiyyə) inventar dəyəri olmayan evlərin vergiyə cəlb edilmədiyini bildirib.



Qrafik 8. İnventar dəyəri olmayan evlərin əmlak vergisinə cəlb edilmə vəziyyəti

Digər rayonlarla müqayisədə Bərdə rayonunda vəziyyət nisbətən normaldır. Bu rayonun bələdiyyələrinin 70%-i (14 bələdiyyə) evləri vergiyə cəlb etmədiklərini bildiriblər. Digər 3 rayonda vəziyyət daha acınacaqlıdır. Ağcabədi, Tərtər və Yevlax rayonunun təmsilçilərinin cavablarından məlum olur ki, onlar ümumiyyətlə (100%) belə evlərdən vergi yığmırlar. (Qrafik 3)

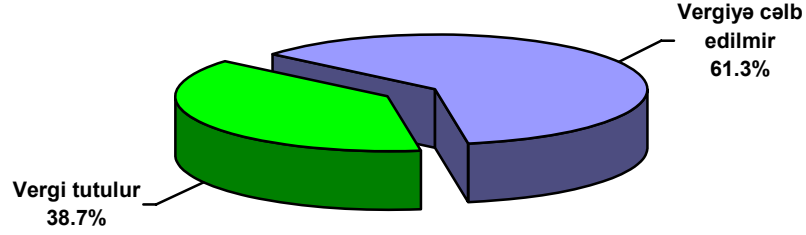


Qrafik 9. İnventar dəyəri olmayan evlərin əmlak vergisinə cəlb edilmə vəziyyəti

Bərdə bələdiyyələrinin 2,5%-i (1 bələdiyyə) öz təşəbbüsləri ilə *inventarsız evlərin qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirildiyini*, 12,5%-i (5 bələdiyyə) isə belə evlərdən *bələdiyyə tərəfindən təxmini hesablanmış məbləğdə vergi tutulduğunu* qeyd ediblər. Halbuki Ağcabədi, Tərtər və Yevlax rayonunun bələdiyyələrinin cavablarında belə hallara rast gəlinməyib.

Sorğunun təhlili göstərir ki, heç də bütün bələdiyyələrdə vergi yığımında əsas problem inventar dəyərinin olmamasıdır. Cavabların təhlili göstərir ki, evlərin inventar dəyərinin olması həmin evlərdən vergi tutulması anlamına gəlmir. Çünki bələdiyyə qurumları müxtəlif səbəblərdən inventar dəyəri olan evlərdən də vergi tutmurlar.

Araşdırma nəticəsində məlum olur ki, sorğuda iştirak edən və ərazisində inventarlaşdırılmış evlər olan bələdiyyələrin 61,3%-i (19 bələdiyyə) əmlak vergisi yığa bilmir.

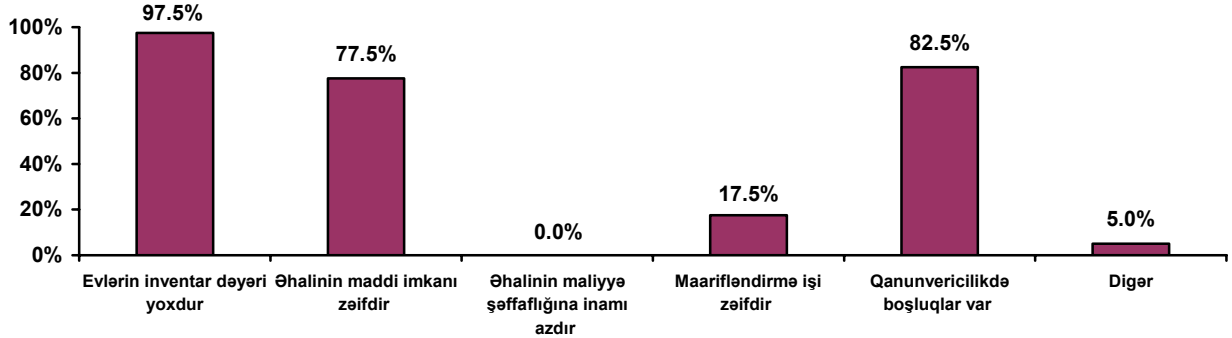


Qrafik 10. Inventar dəyəri olan evlərin vergiyə cəlb edilmə səviyyəsi

Yalnız 38,7% bələdiyyə inventar dəyəri olan evləri vergiyə cəlb edə bilər. Əliyanlı, Samuxlu bələdiyyələrin cavablarında inventar dəyəri olan evlərin hamısından vergi tutduqlarını bildiriblər. II Hacallı, Qaravəlli bələdiyyələrində bu göstərici 80% təşkil edir. Körpüqıran (63%), I Qaradəmirçi (54%), Seydimli (70%), Aşağı Qarxun (75%) bələdiyyələrində evlərin yarısından çoxunda vergi tutulur. Alaçadırlı və Hacıqərvənd bələdiyyələrində vəziyyət bir qədər aşağıdır. Bu bələdiyyələrdə inventarlaşmış evlərin uyğun olaraq 30% və 40%-i vergiyə cəlb edilir.

Sorğuda iştirak edən bələdiyyələr əmlak vergisinin yığılmasında yaranmış problemlərin əsas səbəbkarı kimi evlərin *inventar dəyərinin olmamasını* göstəriblər. Respondentlərin demək olar ki, hamısı (97,5%) bu qənaətə gəliblər. (Qrafik 11)

Bərdə, Tərtər və Yevlax rayonlarının təmsil edən bələdiyyələrin hamısı (100%) bu fikri bölüşüblər. Ağcabədi bələdiyyələrinin 85,7%-i (6 bələdiyyə) evlərin inventar dəyərinin olmamasını önə çəkiblər. (Qrafik 12)

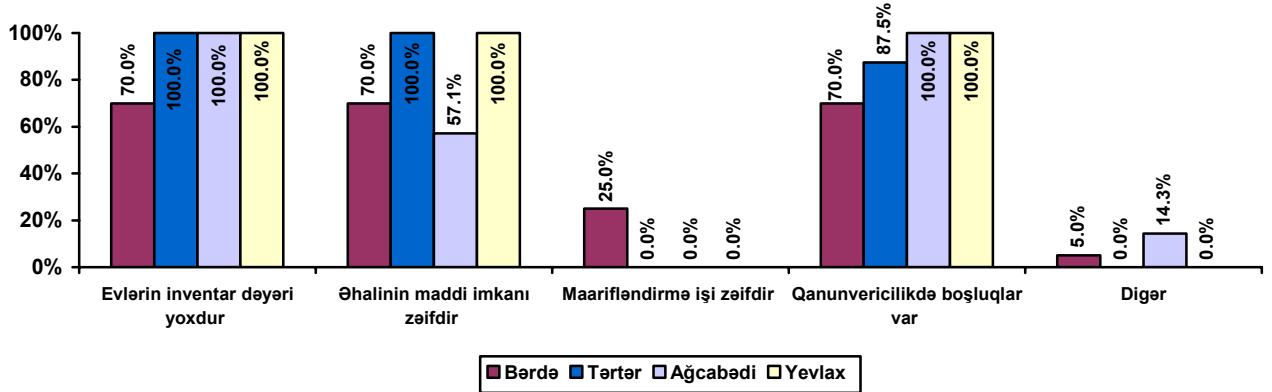


Qrafik 11. Əmlak vergisinin yığılmasında ortaya çıxan problemləri yaradan səbəblər

Respondentlər ikinci əsas problem kimi *qanunvericilikdə boşluqların olmasını* qeyd ediblər. Rəyi soruşulanların 82,5%-i (33 bələdiyyə) bu fikri bölüşüb. Bərdə bələdiyyələrinin 70%-i (14 bələdiyyə), Tərtər bələdiyyələrinin 87,5%-i (7 bələdiyyə) qanunvericilikdəki boşluqların vergi yığımına mənfi təsiri barədə rəy bildirib. Ağcabədi və Yevlax rayonunu əhatə edən bələdiyyələrin hamısı (100%) diqqəti qanunvericilikdəki boşluqlara yönəldib. (Qrafik 12)

Respondentlər hesab edirlər ki, *əhalinin onların maliyyə şəffaflığına inamı* kifayət qədər var. Onların heç biri inamın az olmasının vergi yığımına təsir etdiyi qeyd etməyiblər. Əvəzində *əhalinin maddi imkanlarının zəifliyi* vergi yığımına əhəmiyyətli dərəcədə mənfi təsir göstərir. Respondentlərin 77,5%-i (31 bələdiyyə) bu fikirdədir. (Qrafik 11)

Tərtər və Yevlax bələdiyyələrinin hamısı (100%) vergi yığa bilməməklərinin günahını həm də əhalinin maddi imkanlarının zəifliyində görüblər. Bərdə bələdiyyələrinin 70%-i (14 bələdiyyə), Ağcabədi bələdiyyələrinin 57,1%-i (4 bələdiyyə) əhalinin maddi imkanlarının aşağı olmasını vergi verilməməsi üçün səbəb kimi göstərib. (Qrafik 12)



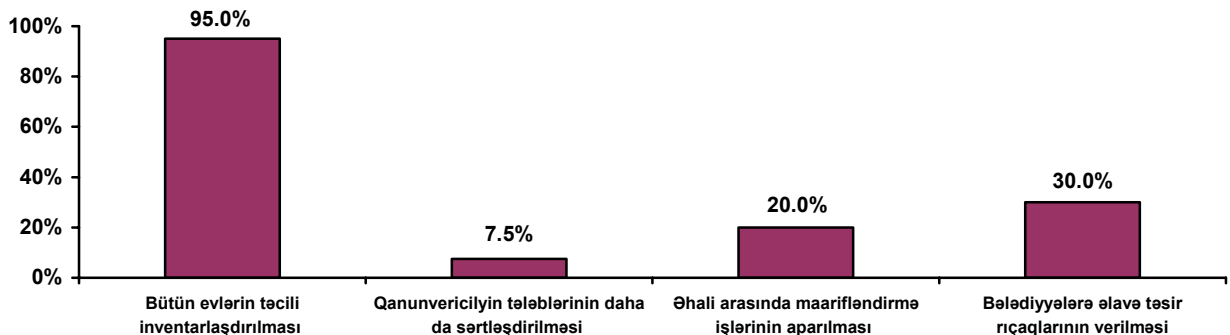
Qrafik 12. Əmlak vergisinin yığılmasında ortaya çıxan problemləri yaradan səbəblər

Bələdiyyələr arasında *maarifləndirmə işinin zəif olduğunu* göstərən də var. Respondentlərin 17,5%-i (7 bələdiyyə) insanlar ona görə vergi vermir ki, onların vergi barədə məlumatı azdır və bunun üçün maarifləndirmə işləri aparılmalıdır. (Qrafik 11)

Yevlax bələdiyyələri arasında bu fikrlə ümumiyyətlə razılaşan yoxdur. Ancaq Bərdə (25%), Tərtər (12,5%) və Ağcabədi (14,3%) bələdiyyələrinin az bir hissəsi maarifləndirmə işinin zəif olmasını əhalinin vergi verməməsinə səbəb kimi göstəriblər. (Qrafik 12)

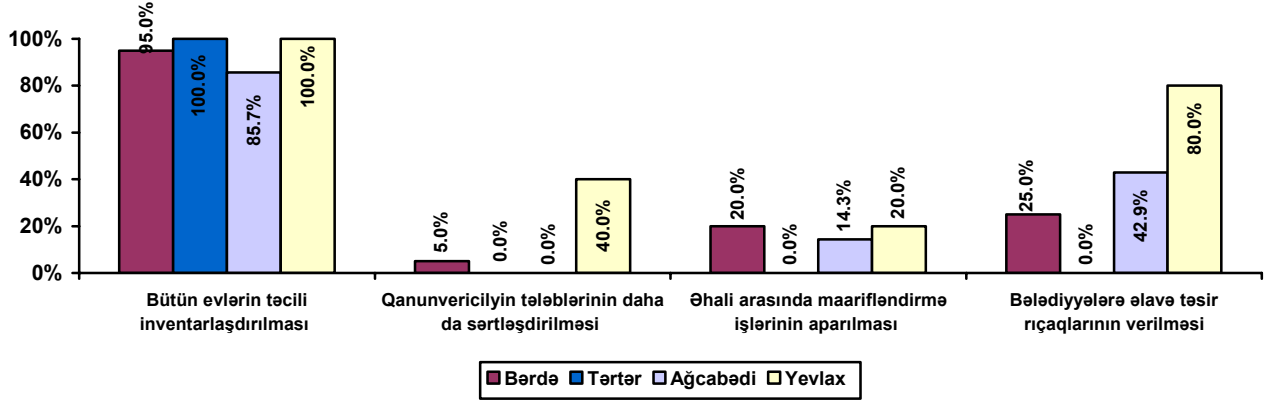
Respondentlərin 5%-i (2 bələdiyyə) vergi yığımına mane olan *digər səbəbləri* göstərib. Bu səbəblər qismində bələdiyyə ərazisində yaşayan *əhali arasında təqaüdçülərin çoxluğunu* və *evlərin inventarlaşmasının dövlət tərəfindən aparılmasını* əlavə ediblər.

Bələdiyyələr fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin yığılması imkanlarının artırılması ilə bağlı təkliflər veriblər. Rəyi soruşulanların 95%-i (38 bələdiyyə) hesab edir ki, bunun üçün ilk növbədə *bütün yaşayış evləri təcili inventarlaşdırılmalıdır*. Tərtər və Yevlax bələdiyyələrini təmsil edən respondentlərin hamısı (100%) bu fikri dəstəklədiklərini bildiriblər. Bərdə bələdiyyələrinin 95%-i (19 bələdiyyə), Ağcabədi bələdiyyələrinin 85,7%-i (6 bələdiyyə) bütün evlərin təcili olaraq inventarlaşdırılması təklifini önə çəkiblər. (Qrafik 14)



Qrafik 13. Əmlak vergisinin yığım səviyyəsinin artırılması yolları

Sorğuda iştirak edən bələdiyyələrin 30%-i (12 bələdiyyə) vergi yığımını artırmaq üçün bələdiyyələrə əlavə təsir rıçaqlarının verilməsini təklif edib. Yevlax bələdiyyələrinin 80%-i (4 bələdiyyə) əlavə rıçaqların verilməsinin vacibliyini qeyd edib. Bərdə bələdiyyələrinin 25%-i (5 bələdiyyə), Ağcabədi bələdiyyələrinin 42,9%-i bu addımı bəyənib. Tərtər bələdiyyələri isə hesab edir ki, vergi yığımını təmin etmək üçün əlavə rıçaqlara ehtiyac yoxdur. **(Qrafik 14)**



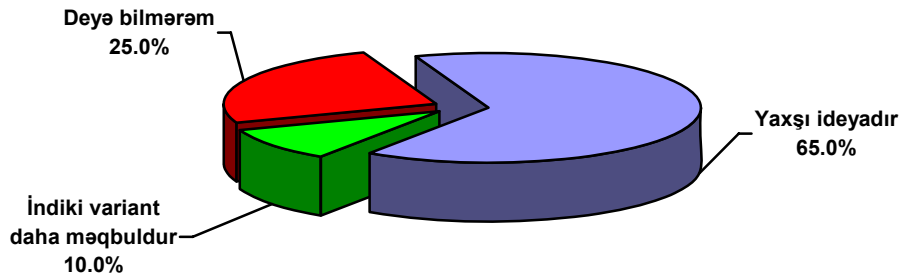
Qrafik 14. Əmlak vergisinin yığım səviyyəsinin artırılması yolları

Bələdiyyələr 3-cü vacib addım kimi əhalinin maarifləndirilməsini təklif edirlər. Rəyi soruşulanların 1/5-i (8 bələdiyyə) hesab edir ki, əhalinin vergi barədə bilgiləri azdır və bunun üçün maarifləndirmə işləri aparılmalıdır. Bərdə təmsilçilərinin 30%-i (6 bələdiyyə) bu təklifi dəstəkləyir. Ağcabədi və Yevlax bələdiyyələrində bu göstərici uyğun olaraq 14,3% və 20% təşkil edir. Tərtər bələdiyyələri isə ümumiyyətlə buna ehtiyac görmürlər. **(Qrafik 14)**

Bələdiyyələrin az bir hissəsi qanunvericiliyin tələblərinin daha da sərtləşdirilməsini təklif edib. Respondentlərin cəmişi 7,5%-i (3 bələdiyyə) bu fikrə şərik olublar. Bərdə bələdiyyələrinin 5%-i, Yevlax bələdiyyələrinin 40%-i qanunvericiliyin tələblərinin sərtləşdirilməsinin vacibliyini bildiriblər. Tərtər və Ağcabədi bələdiyyələrinin hamısı buna ehtiyac görməyiblər.

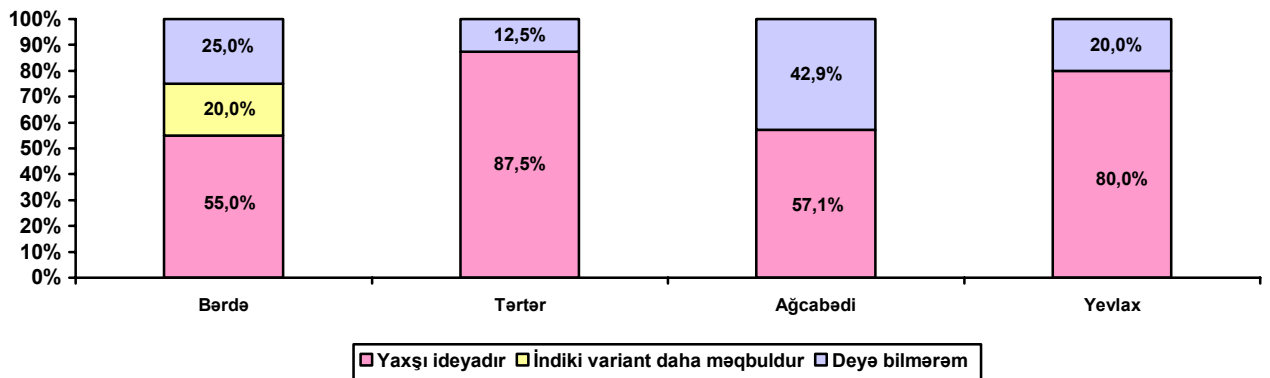
Sorğu suallarından biri də bələdiyyə ərazisində bütün evlərin inventarlaşacağı təqdirdə əmlak vergisinin mümkün həcmi barədə idi. Cavablardan məlum olur ki, sorğuda iştirak edən bələdiyyələrdən ümumilikdə 82250 manat həcmində vergi yığmaq mümkündür. Bu vəsait onların hazırkı büdcəsinin 22%-ni təşkil edir. Halbuki indiki vəziyyətdə yığım ümumilikdə 3558 manat olub ki, bu da büdcə gəlirlərinin 1%-dən çox deyil. Bələdiyyələrin cavablarında aydın olur ki, əgər inventarlaşma prosesi həyata keçirilərsə, bu halda əmlak vergisinin yığım səviyyəsi 23 dəfəyədək arta bilər.

Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin əmlakın inventar dəyəri əsasında yox, bazar dəyəri əsasında hesablanması təklifini sorğu iştirakçılarının yarımından çoxu müsbət cavablandırıb. Rəyi soruşulanların 65%-i (26 bələdiyyə) bu mexanizmi yaxşı ideya hesab edib. Bərdə bələdiyyələrinin 55%-i (11 bələdiyyə) bu ideyanı dəstəkləyib. Tərtər bələdiyyələrinin böyük əksəriyyəti – 87,5%-i (7 bələdiyyə) bazar dəyəri mexanizminə üstünlük verib. Ağcabədidə bu göstərici 57,1% (4 bələdiyyə), Yevlaxda isə 80% (4 bələdiyyə) təşkil edib.



Qrafik 15. Əmlak vergisinin əmlakın bazar dəyəri əsasında hesablanması təklifinə münasibət

Respondentlərin 10%-i (4 bələdiyyə) *indiki variantın qalmasını*, yəni əmlak vergisinin əmlakın inventar dəyəri əsasında hesablanması mexanizmini məqbul sayıb. Bu variantın qalmasını Bərdə bələdiyyələri təklif edib. Bu rayonda fəaliyyət göstərən bələdiyyələrin 20%-i (4 bələdiyyə) bunula bağlı fikrini müsbət bildirib. Tərtər, Ağcabədi və Yevlax bələdiyyələrinin heç biri indiki variantı məqbul hesab etməyib.



Qrafik 16. Əmlak vergisinin əmlakın bazar dəyəri əsasında hesablanması təklifinə münasibət

Ümumilikdə respondentlərin ¼-i suala münasibət bildirməyib. İştirakçıların 25%-i (10 bələdiyyə) konkret variantı seçməkdə çətinlik çəkdiklərindən "*deyə bilmərəm*" cavabını seçiblər. Bərdə bələdiyyələrinin 25%-i (5 bələdiyyə), Ağcabədi bələdiyyələrinin 42,9%-i (3 bələdiyyə) hər hansı variantı seçməyə çətinlik çəkib. Tərtər təmsilçilərinin 12,5%-i, Yevlax təmsilçilərinin 20%-i münasibət bildirməyib.

SORĞUDAN ÇIXAN NƏTİCƏLƏR

Sorğunun təhlili aşağıdakı nəticələri üzə çıxartdı:

- Bələdiyyələr əmlak vergisi yığa bilmirlər.** Sorğunun təhlili göstərir ki, yerli büdcənin əsas gəlir mənbələrindən olan fiziki şəxslərin əmlak vergisi sahəsində yığım səviyyəsi çox aşağıdır. Respondentlərin 77,5%-i bu vergini ümumiyyətlə tutmur.

- ❑ **Əmlak vergisi büdcə gəlirlərində payı aşağıdır.** Əmlak vergisi üzrə daxilolmaların büdcə gəlirlərində payı ən yüksək halda 10%-dən çox deyil. Bəzi bələdiyyələrdə isə bu göstərici təxminən 1%-ə bərabərdir.
- ❑ **Əmlak vergisinin yığım səviyyəsi aşağıdır.** Cavabların təhlili göstərir ki, respondent bələdiyyələr üzrə yığım səviyyəsi orta hesabla 30%-dən çox deyil.
- ❑ **Evlərin əksəriyyətinin inventar dəyəri yoxdur.** Sorğunun təhlili göstərir ki, bələdiyyə ərazilərində insanların yaşadığı evlərin əksəriyyəti inventar dəyərində malik deyillər. Sorğuya cəlb edilmiş bələdiyyələrin 25%-də ümumiyyətlə inventar dəyəri olan evlər yoxdur. Bələdiyyələrin ərazilərində yerləşən evlərin orta hesabla 4%-i inventarlaşmışdır.
- ❑ **İnventar dəyəri olmayan evlərin vergiyə cəlb edilmir.** Respondentlərin 85%-i inventar dəyəri olmayan evlərin vergiyə cəlb edilmədiyini bildirir.
- ❑ **Əmlak vergisinin yığılmamasının əsas səbəbi evlərin inventar dəyərinin olmaması və qanunvericilikdə boşluqların olmasıdır.** Respondentlərin 97,5%-i bələdiyyələr əmlak vergisinin yığılmasında yaranmış problemlərin əsas səbəbkarı kimi evlərin inventar dəyərinin olmamasını göstəriblər. Rəyi soruşulanların 82,5%-i ikinci əsas problem kimi qanunvericilikdə boşluqların olmasını qeyd ediblər.
- ❑ **İnventar dəyəri vergi yığım problemini tam həll etmir.** Cavabların təhlili göstərir ki, evlərin inventar dəyərinin olması həmin evlərdən vergi tutulması anlamına gəlmir. Çünki sorğuya görə, bələdiyyələrin 61,3%-i inventar dəyərində malik evlərdən əmlak vergisi yığa bilmir.
- ❑ **Əmlak vergisinin bazası bazar dəyəri əsasında hesablanmalıdır.** Bələdiyyələrin 65%-i fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin əmlakın bazar dəyəri əsasında hesablanması mexanizmini müsbət dəyərləndirib.

Ekspertlərlə müsahibə

Sənədin hazırlanması çərçivəsində əmlak vergisinin yığılması sahəsindəki problemləri araşdırmaq və çıxış yolunu müəyyən etmək üçün bir sıra ekspertlərdən müsahibələr götürülüb. Müsahibələrin götürülməsi prosesində ekspertlərə 3 sual ünvanlanıb. Suallara verilən cavabları diqqətinizə çatdırırıq:

- Sizcə, bələdiyyələrin fiziki şəxslərdən əmlak vergisini yığa bilməməsinin səbəbi nə ilə bağlıdır?

- Tahir Rzayev, millət vəkili, Regional siyasət Komitəsinin üzvü:** Birinci səbəb odur ki, bir çox əmlakların qiyməti dəqiqləşdirilməyib və köhnə qiymətlərdir. Qeydiyyatsız tikilən evlər var, onlar uçota alınmayıb, və ya uçotu dəqiq deyil. Əmlaklar qiymətləndiriləndə çox aşağı faizlə qiymətləndirilir. Normativ aktlara uyğun qiymətləndilmir. Buna görə bələdiyyələr çətinlik çəkirlər. Ölkə prezidenti bir neçə il əvvəl bu məsələni qaldırdı və dedi ki, bütün yeni tikilən evlər əgər qanunidirsə, mütləq qeydiyyata alınmalıdır, ona hüquqi sənəd verilməlidir. Bu gün Bakı şəhərində, rayonlarda yüzminlərlə ev var ki, qeydiyyata düşməyib, sənədsizdir. Adamlar illərlə evlərdə yaşayırlar, ancaq qeydiyyata düşmürlər. Bələdiyyə də əmlak vergisini yığa bilmir. Həm də bir çox bələdiyyə özləri buna passiv yanaşırlar. Çünki onların özləri də müəyyən qaydada qiymətləndimə apara bilirlər. Əgər qiymətləndirmə yüksək səviyyədə olarsa, vətəndaş müraciət edə bilər. Qanuna görə, 5 min manat olanda əmlak vergisi tutulmur. 5 min manatdan yüksək olanda 0,1 faizi alınır. Bəzi adamlar evlərini aşağı qiymətləndirirlər. Çox bahalı villaya elə qiymət qoyurlar ki, bu, onun heç iki mərmər daşının qiyməti deyil. Bələdiyyə özü də təşəbbüs göstərməlidir, hüquqi cəhətdən əsaslandırılmalıdır. Vətəndaş vergini ödədikdə məhkəmələrə, icra hakimiyyətlərinə, müvafiq orqanlara müraciət edə bilirlər. Onda vətəndaş da narahat olar və vergini ödəyər.
- Qubad İbadoğlu, İqtisadi Tədqiqatlar Mərkəzinin sədri:** Bələdiyyələrin fiziki şəxslərdən əmlak vergisini yığa bilməməsinə başlıca səbəb əmlakların inventar dəyərinin olmamasıdır.
- Aydın Aslanov, müstəqil ekspert:** Səbəb bələdiyyələrin idarəetmə bacarığının olmamasıdır. İşlərini qura bilmirlər, idarəetmə vərdişləri zəifdir.
- Mirəli Hüseynov, "Demokratiyanı öyrənmə" İctimai Birliyinin sədri:** Əhalinin vergi ödəmə qabiliyyətinin kifayət qədər aşağıdır. Vergilərin təyinatı üzrə xərclənməsinə inamın olmaması, ümumilikdə bələdiyyələrə inamın olmaması əmlak vergisinin yığılmamasına təsir göstərən əsas səbəblərdəndir.
- Nürsət İbrahimov, "MBA Group" konsaltinq şirkətinin direktoru:** Əhalidə bələdiyyələrə etibar hələ də tam formalaşmayıb. Bu baxımdan əhaliyə vergi üçün bələdiyyə nümayəndəsi müraciət edəndə etirazla qarşılanır. Digər səbəb bələdiyyələrin öz işlərini düzgün qura bilməməsidir. Əhali ilə işbirliyi onlarda alınmır. Əhali MİS və bələdiyyələr arasında qalıb və bir çox hallarda onların funksiyalarını dəyişik salırlar. Bundan başqa bələdiyyələrin təsir mexanizmlərinin olmaması, icra orqanlarının bu sahədə maraqlı olmaması, qanunlarda boşluqların olması və s. kimi səbəbləri göstərmək olar.
- Altay Cəfərov, müstəqil auditor:** Birincisi, bələdiyyələrin özləri əmlak vergisinin yığılmasında bir o qədər də maraqlı olmurlar. Bilirsiniz ki, fiziki şəxslərin əmlak vergisi onların mülkiyyətində olan evlərin inventar dəyərinin 0,1 faizinin miqdarında müəyyənləşdirilmişdir. Bəs inventar dəyər necə hesablanır? Bunun üçün müvafiq qaydalar

var. Praktiki olaraq binaların inventar dəyərinin hesablanması əsasən ixtisaslaşmış qiymətləndiricilər və auditorlar tərəfindən aparılır. Əlbətə ki, belə qiymətləndirmələrin aparılması xidmət haqqı hesabına həyata keçirilir. Yəni qiymətləndiricilərə xidmət haqqı ödənilir. Bələdiyyələrin belə bir vəsaiti demək olar ki, olmur. Ona görə də istənilən bələdiyyədə inventar dəyərinin hesablanması ilə bağlı problemlər var. Bu isə əmlak vergisi yığımına mane olur. İkincisi, vətəndaşların özlərinin də bu sahədə ümumi anlayışları da demək olar ki yox dərəcəsinədir. Praktika göstərir ki, torpaq vergisi qismən də olsa yığılır. Yəni vətəndaşlar belə başa düşürlər ki, torpağı əkirlər, becərilər, gəlir əldə edirlər və həmin torpağa görə az da olsa vergi vermək olar. Ona görə də bələdiyyə işçiləri vətəndaşlardan torpaq vergisi aldığı zaman vətəndaşlar bunu qəbul edirlər. Amma əmlak vergisi ilə bağlı bildirirlər ki, bu mənim əmlakımdır, ondan hər hansı bir gəlir əldə etməmişəm və heç bir vergi öhdəliyim yaranmalı deyil.

* * *

- Əmlak vergisinin yığılmasını təmin etmək üçün hansı addımların atılması zəruridir?

- ❑ **Tahir Rzayev, millət vəkili, Regional siyasət Komitəsinin üzvü:** Evlər qeydiyyatla alınmalıdır. Elə adam var ki, 20-30 ildir bir evdə yaşayır, amma təəssüf olsun ki, həmin evin sənədi yoxdur. Vətəndaşların say tərkibi və dəqiq yaşayış yeri haqqında məlumat yığmaq olmur. Mühəribə şəraitindəyik, sabah mühəribə başlasa, səfərbərlik olsa, bu adamları hərbiyə hardan çağıracaqlar. Minlərlə adam var ki, Bakıda yaşayır, amma başqa yerdə qeydiyyatdadır. Qeydiyyatsızlıq kriminal vəziyyət yaradır. Bəzi adamlar gəlir kirayə yaşayır, bilinmir ki, hardadır, müəyyən olmur. Təcili olaraq qeydiyyatla alınmalıdırlar. Hazırda iş gedir, sənədlər toplanır ki, hüquqi sənədlər verilsin, amma təəssüf ki, bu proses ləng gedir.
- ❑ **Qubad İbadoğlu, İqtisadi Tədqiqatlar Mərkəzinin sədri:** İlk növbədə bu verginin tutulma qaydalarının mexanizmlərini işlək vəziyyətə gətirmək lazımdır.
- ❑ **Aydın Aslanov, müstəqil ekspert:** Qanunvericilik vergi məsələsini kifayət qədər əhatə edir. Ümumiyyətlə isə inventarlaşma aparılmalıdır. Bələdiyyə özü öz ərazisində olan obyektlərin inventarizasiyasını aparmalıdır. Əmlakların bazar dəyəri çıxarılmalı, vergiyə cəlb edilməlidir.
- ❑ **Mirəli Hüseynov, "Demokratiyanı öyrənmə" İctimai Birliyinin sədri:** Əhalinin maddi durumu yüksəlməlidir. Bələdiyyə əhalinin inamını qazanmalıdır. Bələdiyyələrdə şəffaflıq təmin edilməli, vergilərin yığılması və xərclənməsinə ictimai nəzarət güclənməlidir.
- ❑ **Nürsət İbrahimov, "MBA Group" konsaltinq şirkətinin direktoru:** Vergi Məcəlləsində vergi bazasını və hesablanma qaydasını birmənalı göstərmək lazımdır. Bələdiyyələr əhali arasında işi gücləndirməli, əhalinin etimadını qazanmalıdır. İcra strukturları ilə bələdiyyələr arasında səlahiyyət bölgüsü yenidən aparılmalı və dəqiqləşdirilməlidir (bələdiyyələrə təsir mexanizmi verilməlidir). Bələdiyyələr icra orqanlarının təsiri altından çıxmalıdır. Yerlərdə yaşayış sahələrinin inventarlaşması aparılmalı, qeyri-qanuni sayılan yaşayış sahələrinin sənədləşməsində bələdiyyələr əhaliyə dəstək verməli və bu sahədə müqavilələrin başlanması mexanizmi işlənib hazırlanmalıdır. Bələdiyyələrin büdcələrinin şəffaflığı artırılmalı, əhali arasında müzakirələrə çıxarılmalı, əhali büdcələrin tərtibinə, formalaşdırılmasına geniş cəlb edilməlidir. Yaşayış sahələrinin qiymətləndirilməsi aparılmalı onların reyestri tərtib olunmalı və elektron sənədlərdə yerləşdirilməlidir.

- ❑ **Altay Cəfərov, müstəqil auditor:** Belə hesab edirəm ki, əmlak vergisinin inventar dəyərinə əsasən hesablanması mexanizmi özünü doğrultmur. Təklif edərdim ki, əmlak vergisi fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların illər üzrə istismara verilməsinə görə hesablanılsın. Yəni binaların hər kvadrat metrinə görə konkret məbləğ təyin olunmalıdır və binaların istismara verilməsinə görə illər üzrə azalan formada hesablanmalıdır. Bu zamanı da artıq əmlak vergisinin hesablanması üçün heç bir qiymətləndirici tələb olunmur. Hər bir bələdiyyə özü sərbəst formada vergini hesablayır və bildirişi vətəndaşlara təqdim edir.

* * *

- Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin əmlakın inventar dəyəri əsasında yox, bazar dəyəri əsasında hesablanması mexanizminə necə baxırsınız?

- ❑ **Tahir Rzayev, millət vəkili, Regional siyasət Komitəsinin üzvü:** Bazar dəyəri mexanizminə normal baxıram. Bəzən görürsən ki, inventar dəyərini çox aşağı qoyurlar. Müəyyən səbəbə görə 20 min manat inventar dəyəri olan evi 10-15 min manat dəyərində göstərirlər. 10 il əvvəl Bakıda evin qiyməti 5 min manat idisə, indi 50-45 min manatdır. O cümlədən də 2-3 otaqlı evlər, ya da şəxsi evlər. 15 manata bir otaqlı 4 sot həyətlə alırdın, indi 100-150 min manatdır. Aşağı qoyublar evin qiymətini deyə bələdiyyələr vergi ala bilmirlər. Gərək indi bələdiyyə hüquqşünaslarından istifadə edib əmlakın qiyməti bazarla uyğunlaşdırsın.
- ❑ **Qubad İbadoğlu, İqtisadi Tədqiqatlar Mərkəzinin sədri:** Bazar dəyəri mexanizminə müsbət baxıram. Belə olduqda sosial ədalətlik daha yaxşı şəkildə təmin edilə bilər. Belə ki, Bakının mərkəzində inşa edilmiş bir evin vergisi, hansısa ucqar yaşayış məskənində tikilmiş bir evin vergisi qədər hesablanması düzgün sayıla bilməz. Fikrimcə, əmlaklar bazar dəyəri əsasında hesablanarsa, bələdiyyə büdcələrinin maliyyə imkanlarının artmasına kömək edə bilər.
- ❑ **Aydın Aslanov, müstəqil ekspert:** Əmlak vergisinin vergi bazası bazar dəyəri əsasında olmalıdır, çünki inventar dəyəri olanda bələdiyyələr uduzurlar.
- ❑ **Mirəli Hüseynov, "Demokratiyanı öyrənmə" İctimai Birliyinin sədri:** Əmlak vergisinin hesablanması üçün bazar qiyməti əsas götürülməlidir.
- ❑ **Nürsət İbrahimov, "MBA Group" konsaltinq şirkətinin direktoru:** Bir vergi bazası olmalıdır, bütün digər bazalar və yanaşmalar ləğv edilməlidir. Yerlərdə əmlakın bazar dəyəri müstəqil qiymətləndiricilər tərəfindən hesablanmalı, reyestrədə bazaya yerləşdirilməli və bu bazaya giriş açıq olmalıdır. Alqı-satqı prosesində notariuslar, vergi orqanları və digər bazar iştirakçıları öz yanaşmalarında bu bazaya istinad etməli və bununla da vergidən yayınmalar mümkün olmur, ictimai qınağa səbəb olur və s.
- ❑ **Altay Cəfərov, müstəqil auditor:** Bu sualla bağlı bildirmək istərdim ki, əmlak vergisinin bazar dəyərinə əsasən hesablanmasını mən düzgün hesab etmirəm. Belə ki, bazar dəyəri əsasən istənilən əməliyyatdan mənfəətlik halları olan zamanı tətbiq olunur. Amma fiziki şəxslər binalardan gəlir götürmür, ona görə də burada bazar dəyərinə əsasən əmlak vergisinin hesablanması ədalətli olmazdı.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin
1999-cu il 28 iyun tarixli 110 nömrəli qərarı ilə
təsdiq edilmişdir.

Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydasından

ÇIXARIŞ

I. Binaların inventar dəyərinin müəyyən edilməsi

1.1. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyəri onların texniki inventarlaşdırılması əsasında müəyyənləşdirilir.

1.2. Binaların inventar dəyəri qiymətləndirmə anında mövcud olan fiziki köhnəlmə dəyəri çıxılmaqla, həqiqi dəyəri üzrə müəyyən edilir.

1.3. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyəri əmsallar və qüvvədə olan indeks (inflyasiya dərəcəsi) nəzərə alınmaqla, aşağıdakı qaydada müəyyən edilir:

1.3.1. Fərdi yaşayış (təqdim olunmuş layihə-smeta sənədlərinə əsasən tikilmiş və sonradan özəlləşdirilmiş kommunal fərdi evlərdən başqa) və bağ evlərinin inventar dəyərinin müəyyən edilməsi.

1.3.1.1. Azərbaycan Respublikasının ayrı-ayrı zonalarında yerləşən fərdi yaşayış və bağ evlərinin inventar dəyərləri bu Qaydanın 1 nömrəli və 2 nömrəli əlavələrinə əsasən, binanın 1 kub metrinin baza qiyməti normalarına 42700 artım əmsali tətbiq edilməklə hesablanır.

1.3.1.2. Üç və ya artıq mərtəbəli binaların inventar dəyəri hesablanarkən həmin binanın bu Qaydanın 2 nömrəli əlavəsində göstərilən 1 kub metrinin dəyəri ikinci mərtəbədə başlayaraq, hər mərtəbə üçün özündən əvvəlki mərtəbənin 1 kub metrinin dəyərindən 5 faiz miqdarında az qəbul olunur.

1.3.1.3. Binaların fəsadına üzlük çəkilmişsə və ya suvanmışsa, onda həmin binanın hər qiymət toplusunda göstərilən 1 kub metrinin dəyəri 4,5 faiz artırılır.

1.3.1.4. Mərtəbə arası və çardağ örtüyü dəmir-beton olduğu halda 1,1 keçid əmsali tətbiq olunur.

1.3.1.5. Zirzəmi və yarım zirzəmi qiymətləndirilərkən müvafiq olaraq, 0,60 və 0,85 keçid əmsalları tətbiq olunur.

1.3.1.6. Binanın həcmi bu Qaydanın 2 nömrəli əlavəsində göstərilmiş maksimum həcmdən 30 faiz çox olarsa 0,95 əmsali qəbul olunur.

1.3.2. Özəlləşdirilmiş mənzillərin (təsdiq olunmuş layihə-smeta sənədlərinə əsasən tikilmiş və sonradan özəlləşdirilmiş kommunal fərdi evlər də daxil olmaqla) inventar dəyərinin müəyyən edilməsi.

1.3.2.1. Fərdi yaşayış fonduna daxil olan özəlləşdirilmiş mənzillərin inventar dəyəri texniki pasport tərtib edildikdən sonra aşağıdakı qaydada hesablanır:

1.3.2.2. Binanın ilkin balans dəyəri əsas götürülərək, aşınma ayırmaları çıxılır, vahid həcmnin dəyəri təyin edilərək mənzilin həcminə vurulur.

1.3.2.3. «Tikildiyi vaxtdan asılı olaraq, əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1993-cü il 29 yanvar tarixli 57 nömrəli, 1994-cü il 16 iyun tarixli 238 nömrəli və 1996-cı il 2 avqust tarixli 99 nömrəli qərarlarında bina və qurğular üçün nəzərdə tutulmuş əmsallar analoji olaraq, yaşayış binaları üçün tətbiq edilməklə bu Qaydanın 3 nömrəli əlavəsinə uyğun olaraq təyin edilir.

1.5. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan, normativ xidmət müddətini başa çatdırmış, ilkin balans dəyəri olmayan, eləcə də balans dəyəri binanın həqiqi vəziyyətinə uyğun gəlməyən binaların

(fərdi yaşayış fondundan başqa) həqiqi dəyərini müəyyənləşdirmək üçün, həmin binalar yerində xüsusi komissiyanın iştirakı ilə texniki cəhətdən inventarlaşdırılır, faktiki vəziyyəti müəyyənləşdirilir, hər bir konstruktiv elementin faktiki vəziyyətinə görə köhnəlmə faizi bu Qaydanın 4 nömrəli əlavəsinə müvafiq təyin olunur.

Yuxarıda qeyd olunmuş binaların inventar dəyəri Azərbaycan Respublikasında, axırncı dəfə 1972-ci ildə aparılmış yenidənqiymətləndirmə zamanı tətbiq edilmiş qiymət toplusundan və bu Qaydanın 3 nömrəli əlavəsindən istifadə edərək, aşınması çıxılmaqla təyin olunur.

II. Qiymətləndirmənin nəticələrinin rəsmiləşdirilməsi

İşin nəticələrinə görə icraçı (Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri) sifarişçiyə (bələdiyyə vergi xidməti orqanına) binanın qiymətləndirilməsinin yekun icmal cədvəlini təqdim edir. Yekun icmal cədvəli işin icraçıları tərəfindən imzalanır və icraçı təşkilatın rəisi tərəfindən təsdiq edilir.

Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsindən

ÇIXARIŞ

Maddə 200. Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin hesablanması və ödənilməsi qaydası

200.1. Binalar üzrə əmlak vergisi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi qaydada binaların inventar dəyərinə əsasən hesablanılır.

Fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan binalara görə əmlak vergisi onların yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi tərəfindən hesablanır.

200.2. Bir neçə sahibi olan bina üzrə əmlak vergisi həmin binanın hər sahibi üçün onun binanın dəyərindəki payına uyğun olaraq, bu Məcəllənin 200.1-ci maddəsində müəyyən edilmiş qaydaya uyğun olaraq hesablanır.

200.3. Su və hava nəqliyyatı vasitələrinə görə vergi onların qeydiyyatını həyata keçirən təşkilatlar tərəfindən verilən məlumatlar əsasında hər il yanvarın 1-i vəziyyətinə hesablanılır. Belə qeydiyyatın olmadığı hallarda, həmin əmlakın sahibi mülkiyyətində olan su və hava nəqliyyatı vasitələri barədə lazımi məlumatları (buraxılış ili, alış qiyməti və texniki xarakteristikası) əks etdirən sənədləri hər il yanvar ayının 1-dək müvafiq orqana təqdim edir.

Bir neçə fiziki şəxsə məxsus olan su və hava nəqliyyatı vasitəsinə görə vergi həmin nəqliyyat vasitəsinə öz adına qeydiyyatdan keçirmiş şəxsdən tutulur.

200.4. *Bələdiyyələr* verginin ödənilməsi barədə tədiyə bildirişini vergi ödəyicilərinə *avqustun 1-dən* gec olmayaraq verməlidirlər.

200.5. Cari il üçün verginin məbləği bərabər hissələrlə — həmin il avqustun 15-dək və noyabrın 15-dək ödənilir. Əmlak vergisi əmlakın əvvəlki sahibi tərəfindən ödənilmədiyi hallarda, vergi bu maddə ilə müəyyən edilmiş ödəmə vaxtında həmin əmlakın sahibi tərəfindən ödənilir.

200.6. Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi yerli (bələdiyyə) büdcəyə ödənilir.

ƏDƏBİYYATLAR

1. «Yerli Özünüidarə haqqında» Avropa Xartiyası
2. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi, 11.07.2000-ci il, № 905-IQ
3. «Büdcə sistemi haqqında» 02.07.2002-ci il tarixli, № 358-IIQ sayılı Azərbaycan Respublikası Qanunu
4. “Bələdiyyələrin statusu haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu
5. «Bələdiyyələrin maliyyəsinin əsasları haqqında» 07.12.1999-cu il tarixli, № 772-IQ sayılı Azərbaycan Respublikası Qanunu
6. “Yerli (bələdiyyə) vergilər və ödənişlər haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu, 21.12.2001, № 244-IIQ
7. Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti haqqında Əsasnamə. 24.06.2004.
8. “Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydası”. Nazirlər Kabinetinin 110 sayılı, 28 iyun 1999-cu il tarixli qərarı ilə təsdiq olunub
9. Azərbaycanda yerli və regional demokratiya haqqında Avropa Şurası Yerli və Regional Hakimiyyətlər Konqresinin «Azərbaycanda yerli və regional demokratiyaya dair» 126 sayılı Təvsiyəsi (2003)
10. Müxtəlif ölkələrin Vergi məəcəllələri
11. Конгресс местных и региональных властей Совета Европы. Заключение 14 (2000) По проекту Рекомендации Комитета Министров, подготовленному cdlr, «Местные налоги, финансовое выравнивание и финансовые субсидии органам местного самоуправления»
12. Конгресс местных и региональных властей Совета Европы. Рекомендация 79 (2000). О « Соразмерности финансовых ресурсов органов местного самоуправления их полномочиям – проверка принципа субсидиарности на практике»
13. Закон Литовской Республики о налоге на недвижимое имущество, от 7 июня 2005 г. № X-233
14. Azərbaycanda yerli özünüidarənin mövcud vəziyyəti ilə bağlı rəy. Bələdiyyələrin İnkişafı Naminə QHT Alyansı. Bakı, 2011
15. Bələdiyyə büdcələrinin icra vəziyyətinə dair Dövlət Statistika Komitəsinin illik bülletenləri
16. Rusiyadan Azərbaycana pul köçürmələri azalıb. “İqtisadi forum” jurnalı, 01 mart, 2010
17. Налогообложение недвижимости, принадлежащей физическим лицам. "Налоговый вестник", 2004, №9

18. С.Л. Бондарчук. Об информационном взаимодействии между Росреестром и ФНС России при исчислении и взимании имущественных налогов. Москва, 2010, Всероссийская конференция
19. Методология моделирования оценки и функции расчета налога. Центр Анализа Рынков Недвижимости. www.crea.ru
20. Налоговая реформа в России: проблемы и решения (Том II). Институт Экономики Переходного Периода. Москва, 2003
21. «Основы фискальной децентрализации». Справочное руководство для стран с переходной экономикой. Павел Свяневич
22. Березин М. Налогообложение недвижимости - М.: Финансы и статистика, 2003
23. «Киевляне будут платить налог на недвижимость». Интернет-портал BUSINESS NEWS. Июль 1, 2011. www.businessnews.com.ua
24. «Налог на недвижимость». Все о недвижимости в Чехии. Интернет-портал <http://ceska-nedvizimost.com>