

Daşınmaz əmlak satışının sadələşdirilmiş vergiyə cəlb edilməsi



Vergi Məcəlləsinin 218-ci maddəsinə edilmiş dəyişikliklərə əsasən mülkiyyətində olan yaşayış və qeyri-yasayış sahələrini təqdim edən şəxslər 1 yanvar 2016-cı ildən etibarən notarius tərəfindən ödəmə mənbəyində **sadələşdirilmiş vergiyə cəlb olunur**.

Aşağıdakı hallarda yaşayış və qeyri-yasayış sahələrinin təqdim edilməsindən **vergi tutulmur**:

- fiziki şəxsin azı 5 il ərzində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olduğu yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi,
- daşınmaz əmlakın hədiyyə, maddi yardım və miras formasında ailə üzvləri tərəfindən verilməsi,
- daşınmaz əmlakın dövlət ehtiyacları üçün alınması,
- əmlakın ər və arvad arasında verilməsi, keçmiş ər-arvad arasında boşanma prosesində verilməsi.

Vergi yaşayış və qeyri-yasayış sahələrinin hər kvadratmetri üçün 15 manat olmaqla aşağıda göstərilən qaydada hesablanır:

$$VM = S \times Z\Theta \times 15 \text{ manat}$$

VM – ödənəcək verginin məbləği

S – daşınmaz əmlakın sahəsi (m²-lə)

ZΘ - Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən edilmiş zona əmsali

ZONALAR	ZONA ƏMSALI	BAZA MƏBLƏĞİ	VERGİ MƏBLƏĞİ
BAKİ ŞƏHƏRİ			
ZONA 1	4,0	15 manat	60 manat
ZONA 2	3,0		45 manat
ZONA 3,4	2,2		33 manat
ZONA 5,6	1,8		27 manat
ZONA 7,8,9	1,5		22,5 manat
ZONA 10,11,12	1,2		18 manat
DİĞƏR REGIONLAR			
Gəncə, Sumqayıt və Xırdalan	1,5	15	22,5 manat
Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndləri (Xırdalan şəhəri istisna olmaqla), Şirvan, Mingəçevir, Naxçıvan, Lənkəran, Yevlax, Şəki və Naftalan	1,2	15	18 manat
digər rayon (şəhər) və qəsəbələr (kəndlər)	0,5	15	7,5 manat

Qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi zamanı isə vergi məbləği əlavə 1,5 əmsal tətbiq edilməklə hesablanır:

$$VM = S \times Z\Theta \times 15 \text{ manat} \times 1.5$$

1.5 – qeyri-yaşayış sahələri üçün tətbiq olunan əmsal

Misal 1: *Qurbanov Fərid “İçərişəhər” metro stansiyasının (Zona 1) yaxınlığında yerləşən və sahəsi 100 m² olan mənzildə 3 il yaşayış yeri üzrə qeydiyyatdadır. Həmin mənzilin satışı zamanı sadələşdirilmiş vergi məbləği aşağıdakı kimi hesablanır:*

$$\underbrace{100 \text{ m}^2}_{\text{Mənzilin sahəsi}} \times \underbrace{15 \text{ manat}}_{\text{Baza məbləğ}} \times \underbrace{4}_{\text{Zona əmsalı}} = 6000 \text{ manat}$$

Misal 2: *Tural Sultanovun mülkiyyətində 6-cı zonada sahəsi 300 m² qeyri-yaşayış sahəsi - zirzəmi var. Həmin zirzəmi təqdim etdiyi zaman sadələşdirilmiş vergi məbləği aşağıdakı kimi hesablanır:*

$$\underbrace{300 \text{ m}^2}_{\text{Zirzəminin sahəsi}} \times \underbrace{15 \text{ manat}}_{\text{Baza məbləğ}} \times \underbrace{1,8}_{\text{Zona əmsalı}} \times \underbrace{1.5}_{\text{Qeyri-yaşayış}} = 12150 \text{ manat}$$

Misal 3: *Fiziki şəxs mülkiyyətində olan və Bakı şəhəri üzrə 2-ci zonada (3,0 əmsal) yerləşən 100 kvadrat metr sahəsi olan mənzilini və 3-cü zonada (2,2 əmsal) yerləşən 150 m² sahəsi olan ticarət obyektini təqdim etmişdir.*

Alqı-satqı əməliyyatlarını rəsmiləşdirən notariuslar tərəfindən ödəmə mənbəyində tutulan sadələşdirilmiş vergi aşağıdakı kimi hesablanır:

Mənzilin satışı üzrə: 100 m² x 15 man. x 3 zona əmsalı = 4.500 manat;

Ticarət obyektinin satışı üzrə: 150 m² x 15 man. x 2,2 zona əmsalı x 1.5 əmsal = 7.425 manat.

Cəmi ödənilməli vergi: 11.925 manat.

Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi üzrə sadələşdirilmiş vergi alqı-satqı müqavilələrini təsdiq edən notarius tərəfindən hesablanaraq tutulur, 1 (bir) bank günü ərzində dövlət büdcəsinə ödənilir və bu barədə “Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrini təqdim edən şəxslərdən notariuslar tərəfindən ödəmə mənbəyində tutulan sadələşdirilmiş verginin bəyannaməsi” hesabat ayından sonrakı ayın 20-dən gec olmayaraq vergi orqanına təqdim edilir.