

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ (UNEC)
BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA VƏ DOKTORANTURA MƏRKƏZİ**

Əlyazması hüququnda

Hüseynov Toğrul Adil oğlu

**“Daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təşkili və inkişafı”
mövzusunda**

MAGİSTR DİSSERTASIYASI

İxtisasın şifri və adı: **060403 “Maliyyə”**

İxtisaslaşma: **“Vergi və vergiqoyma”**

Elmi rəhbər: **i.e.d.,dos.Salayev Rauf A.**

Magistr proqramının rəhbəri: **i.e.d.,dos.Rzayev İmran M.**

Kafedra müdiri: **i.e.d., prof. Ələkbərov Ə.Ə.**

BAKİ – 2018

Daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təşkili və inkişafı

M Ü N D Ə R İ C A T

GİRİŞ

I FƏSİL. Mülkiyyət və mülkiyyət münasibətlərinin nəzəri əsasları

- 1.1. Mülkiyyətin formaları, növləri və təsnifatı
- 1.2. Mülkiyyət münasibətlərinin formalaşması və inkişafı
- 1.3. Mülkiyyətin vergiyə cəlb edilməsinin büynəlxalq təcrübəsi

II FƏSİL. Əmlakın vergisi və onun qiymətləndirilməsinin iqtisadi əsasları

- 2.1. Əmlak vergisinin normativ-hüquqi əsasları və onun tətbiqi xüsusiyyətləri
- 2.2. Əmlak vergisinin vergi Azərbaycanın sistemində yeri
- 2.3. Daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi zamanı sadələşdirilmiş verginin hesablanması və qiymətləndirilməsi

III FƏSİL. Əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin səmərəliliyinin artırılması istiqamətləri

- 3.1. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri
- 3.2. Hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri
- 3.3. Daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin səmərəliliyinin yüksəldilməsi istiqamətləri

NƏTİCƏ

İSTİFADƏ OLUNMUŞ ƏDƏBİYYAT

Giriş

Mövzunun aktuallığı. Cəmiyyətin inkişaf tarixi sübut edir ki, istənilən digər iqtisadi sistemlə müqayisədə bazar iqtisadiyyatı daha çox əmtəə və xidmət yaratmaq gücündədir. Bu onunla izah olunur ki, bazar iqtisadiyyatı yaradıcı əmək üçün ən yüksək motivasiyanı təmin edir, nə ilə məşğul olmaq barədə insanlar özləri qərar verirlər. Bu səbəbdən onların riskləri yüksək səviyyədə olur. Bununla belə subyektlərə verilən müstəqillik azad rəqabətə və bunun əsasında təşəbbüskarlığın artmasına, ictimai istehsalın inkişafında yüksək nəticələrə gətirib çıxarır.

Bazar iqtisadiyyatının inkişafı dövründə vergi mexanizminin təbiətini tədqiq edərkən vergitutmanın dövlətlə hüquqi və fiziki şəxslər arasında gəlirlərin bölgüsü vasitəsinin, vergilərin isə dövlət tərəfindən ictimai ehtiyacların ödənilməsi üçün büdcəyə alınan məcburi ödənişlər olması nəticəsinə gəlirik. Vergilər gəlir əldə edən hüquqi və fiziki şəxslərin dövlətin maliyyə resurslarının formalaşmasında iştirak etmək öhdəliyini əks etdirir. Yenidən bölgü aləti olmaqla vergilər bölgü prosesində olan çatışmazlıqları aradan qaldırmalı və insanları bu və ya digər fəaliyyətlə məşğul olmaq üçün həvəsləndirməli, yaxud çəkindirməlidir.

Daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsi barədə nəzəri mənbələrin təhlili ilə bu əməliyyatların vergiyə cəlb olunmasının vergitutmanın ümumi nəzəri-metodoloji bazasına, fundamental vergitutma prinsiplərin əsaslanması göstərilmiş, eyni zamanda müəyyən olunmuşdur ki, daşınmaz əmlaklardan vergitutma sistemləri spesifik xüsusiyyətlərə malikdir.

Problemin öyrənilmə səviyyəsi. Daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təşkili və inkişafına dair bir sıra xarici ölkə alimlərinin elmi əsərləri həsr olunmuşdur. Xarici ölkə alimlərindən A.Piqu, V.Pareto, C.M.Keyns, C.Stiqliç, R.Maysqrev, P.Maysqrev, C.Akerlof, E.Atkinson, C.Byukenen, K.Erou və başqalarının əsərlərində daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin nəzəri və praktiki tərəfləri geniş araşdırılmışdır.

Daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsi problemləri Azərbaycan alimlərindən Ş.Ş.Hacıyev, A.F.Musayev, M.M.Sadıqov, A.Hüseynov D.A.Bağırov, M.X.Həsənlı,

A.M.Kərimov, B.X.Xankişiyev, Y.A.Kəlibiyev, T.N.Paşayev elmi əsərlərində nəzərdən keçirilmişdir.

Tədqiqatın məsəd vəzifələri.Tədqiqatın aktuallığından irəli gələn məqsəd və vəzifələri aşağıdakı kimi sadalamaq olar:

- mülkiyyət və mülkiyyət münasibətlərinin nəzəri əsaslarının elmi metodik ədəbiyyatda qoyuluşunun tədqiqi;
- mülkiyyətin formaları, növləri və təsnifatının müfəssəl şəkildə araşdırılması;
- mülkiyyət münasibətlərinin formalaşması və inkişafına respektiv baxışın tədqiqi;
- mülkiyyətin vergiyə cəlb edilməsinin büynəlxalq təcrübəsinin inkişaf etmiş ölkələrin təmsalında araşdırılması;
- əmlakın vergisi və onun qiymətləndirilməsinin iqtisadi əsaslarının ən son statistik məlumatlarla əsaslandırılması;
- əmlak vergisinin normativ-hüquqi əsasları və onun tətbiqi xüsusiyyətlərinin qanunvericilik cərcivəsində tədqiqi;
- əmlak vergisinin vergi Azərbaycanın sistemində yeri və rolunun müəyyənəşdirilməsi;
- daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi zamanı sadələşdirilmiş verginin hesablanması və qiymətləndirilməsi metodikasının öyrənilməsi;
- əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin səmərəliyinin artırılması istiqamətlərinin tədqiqi;
- fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinin araşdırılması;
- hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri;
- daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin səmərəliyinin yüksəldilməsi istiqamətlərinə dair təklif və tövsiyələrin verilməsi.

Tədqiqatın nəzəri-metodoloji əsasları. Nəzəri əsas kimi ölkəmizin və xarici ölkələrin iqtisadçı alimlərinin daşınmaz əmlak fəaliyyətinin vergi amilinə dair tədqiqatları, Azərbaycan Respublikası Prezidentini fərman və qərarları, Milli Məclisin qəbul etdiyi qanunlar, Nazirlər Kabinetinin qərarları, qanunvericilik aktları, Mərkəzi Bəyanat qərarları və normativ sənədləri göstərilmişdir.

Tədqiqatın obyekt və predmeti. Tədqiqatın obyektı daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb olunması prosesləridir.

Tədqiqatın predmeti daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb olunması prosesinin təkmilləşməsidir.

Tədqiqatın elmi yenilikləri:

- vergi etikasının aşağı olduğu postsovet mühitində vergi mədəniyyətini yüksəltməyin əsas istiqamətlərindən birinin ciddi cərimələr tətbiq olunduğu aşkara çıxarılmışdır. Cərimə sanksiyalarının dərəcəsinin vergidən yayınma məbləği ilə birgə vergidən qaçma ehtimalının asılılığını müəyyən edən sxem işlənmişdir;

- mülkiyyət münasibətlərinin tam təşəkkül tapmadığı postsovet mühitində sərbəst vəsaitlərin investisiya prosesinə cəlbinin əsas xəttini daşınmaz əmlak fəaliyyətinin təşkil etdiyinə diqqət yetirilmiş və buna görə də fiziki və hüquqi şəxslərin əmlaklarından güzəştli vergitutma tətbiqi zərurəti aşkara çıxarılmışdır;

- ölkəyə kapital cəlbinin stimullaşdırılması üçün daşınmaz əmlaklara dair vergi müqavilələrinin bağlanması zamanı selektiv yanaşmanın zəruri olduğu aşkara çıxarılmışdır;

Tədqiqat işinin praktik əhəmiyyəti. Dissertasiyanın nəticələri mülkiyyət və vergitutma işinin hüquqi əsaslarının səmərəliliyinin artırılmasında, daşınmaz əmlakın vergi işinin təşkilində istifadə üçün gərəklidir.

Tədqiqatın aprobasiyası və nəticələrinin tətbiqi. Tədqiqat işi müdəaları üzrə 1 məqalə və 1 tezis çap edilmişdir.

Tədqiqatın quruluşu və tutumu. Dissertasiya işi giriş, 3 fəsil, nəticə və ədəbiyyat siyahısından ibarətdir.

Girişdə mövzunun aktuallığı əsaslandırılır, öyrənilmə səviyyəsi açıqlanır, tədqiqatın məqsəd və vəzifələri, nəzəri-metodoloji əsaslan və informasiya bazası, işin elmi yeniliyi şərh edilir.

Birinci fəsildə mülkiyyət və mülkiyyət münasibətlərinin nəzəri əsasları, tarixi inkişaf mərhələləri, formaları, növləri və təsnifatı, eyni zamanda mülkiyyətin vergiyə cəlb edilməsinin bünəlxalq təcrübəsi ayrı-ayrı dünya ölkələrinin təmsalında tədqiq olunur.

İkinci fəsildə əmlakın vergisi və onun qiymətləndirilməsinin iqtisadi əsaslarının təhlili, dinamikası və dəyişmə xüsusiyyətləri araşdırılır. Əmlak vergisinin mövcud vəziyyəti, hüquqi bazası, onun resurs strukturu, təşkilatı aspektlər və sadələşdirilmiş verginin hesablanması və qiymətləndirilməsi metodikası verilir, həmçinin əmlak vergisinin vergi Azərbaycanın sistemində yeri və rolu təhlil olunur.

Üçüncü fəsildə əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin səmərəliliyinin artırılması və idarə edilməsinin konkret aspektləri, fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri və mexanizmləri əsaslandırılır və dövlətin bu sahədə əsas vəzifələri müəyyənləşdirilir.

Nəticə və təkliflər daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb olunmasının konkret istiqamətlərinə yönəldilərək təklif və tövsiyələr verilmişdir.

İstifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısında mövzuya dair yerli və xarici mənbələr qeyd olunmuşdur.

I FƏSİL. MÜLKİYYƏT VƏ MÜLKİYYƏT MÜNASİBƏTLƏRİNİN NƏZƏRİ ƏSASLARI

1.1 Mülkiyyətin formaları, növləri və təsnifatı

“Mülkiyyət “ sözünün mənası dərin elmi məzmunla malikdir. Mülkiyyətə cəmiyyət iqtisadi qarşılıqlı əlaqə olaraq yanaşmalıdır. İqtisad elmi mülkiyyətə fundamental, ali bir iqtisadi termin , gerçək qarşılıqlı əlaqə olaraq yanaşır.

İqtisadi qarşılıqlı əlaqələr kompleksində “mülkiyyət” termini onun elmi məzmununu xarakterizə edir, tutduğu mövqe isə təyin edici və çox qüvvətli hesab edilir. Hər hansı mülkiyyət şəkli ortaya çıxmadan öncə onun məzmun və mənasına müvafiq toplum və iqtisadi idarəetmə üsulu ərsəyə gəlməlidir. Mülkiyyət iqtisadi idarəetmə üsulunda yalnız göstərici yox, eyni zamanda tərəqqi mərhələsində yekunun göstəricisidir. Mülkiyyət, təkrarlanan qarşılıqlı əlaqələri xarakterizə edir.

Mülkiyyətə hüquq elmi nöqteyi-nəzəridən də baxılır. Başqa sözlə ona iradi səlahiyyətli qarşılıqlı əlaqə olaraq da baxılır. Nəticə çıxarmaq olar ki, mülkiyyət həm də hüquqi termindir. Ancaq o, hüquqi məna nöqteyi-nəzərindən mütərəqqi əlaqə olsa da təkcə iqtisadi əlaqələrdən yaranır və onu xarakterizə edir. Yəni, hüquqi əlaqəni sırf iqtisadi əlaqənin özü əmələ gətirir. Xəzinə hazırki iqtisadi sistemdə vacib və əhəmiyyətli termindir.

Mülkiyyət qarşılıqlı əlaqələri rejimində mülkiyyətin obyektı və subyektı mövzusu diqqət mərkəzindədir. Sözügedən iqtisadi terminlər mülkiyyət qarşılıqlı əlaqələr sisteminin mənasını göstərən əlamətlərdən hesab edilir. Onda mülkiyyətin obyektı və subyektı nə məna kəsb edir? Mülkiyyətin obyektı ilk öncə onun maddi zəmini, mövcudluğudur. Sadalananlar əmək, emal və istehlak mexanizmləri, eyni zamanda ərazi, fabriklər, məhsul, xammal, mal – qara, tikili, təchizat və s. dəqiq şeylərdir. Mülkiyyət həmin dəqiqliklərə əsasən mövqe tutur. Maddi olmayan şeylərin də mülkiyyəti olur. Məsələn üçün, işçilər üzərində mülkiyyət, məntiqi mülkiyyət maddi olmayan şeylərin mülkiyyətidir.

Mülkiyyətin subyektına isə insanlar, qrup şəklində, sosial qrup, ayrı-ayrı

millətlər, qurumlar, ölkə və başqaları daxildir. Bu subyekt səlahiyyətli və yaxud fiziki toplumdan təşkil edilir.

Mülkiyyət qarşılıqlı əlaqələri şəbəkəsində onun fərqli növlərinin olması da elmi və təcrübi cəhətdən maraq oyadır. Mülkiyyət növü var olan mülkiyyət qarşılıqlı əlaqələri xarakterinin ayrılmaz hissəsi sayılır.

Xəzinənin əmələ gəlməsinin və inkişaf etdirilməsinin tədqiqatından məlum olur ki, cəmiyyətin tərəqqisinin bütün dövrlərində əməl mexanizmlərində xəzinə iqtisadi rejimin böyük bir qismini əhatələyir. Cəmiyyətlərin hər birində əhalinin yaşam tərzini xəzinə ilə əlaqəli olub.

Ölkəmizdə mülkiyyətin formaları – dövlət, kollektiv və şəxsidir. Ölkəmizin məəcəlləsində təyin edilmiş, həddə vətəndaşların və hüquqi fərdlərin mülkiyyətində olan mülkü birləşdirib, onun əsasında mülkiyyətin qarışıq formasının yaradılmasına icazə verilir. Qarışıq mülkiyyətin növləri öz vəsaitlərini birləşdirən sahibkarların mövqeyi ilə təyin edilir. Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş sərhəd daxilində ölkənin ərazisində xarici dövlətlərin, onların hüququ fərdlərinin və ölkə sakinlərinin, beynəlxalq qurumların mülkiyyətinə icazə verilir. Dövlət mülkiyyətinin müxtəlif formalarının inkişafına imkan yaradır və onları müdafiə edir.

Mülkiyyətin formalarından asılı olaraq mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsinin üstünlüyünə və ya məhdudluğuna imkan vermir. Sahibkarın fikrinə əsasən onun əmlakına yiyələnmək, faydalanmaq, fərman vermək səlahiyyətiə digər şəxslərdə malik bilərlər. Təsərrüfatı göstərilən şərtlərlə yerinə yetirən insanlar və yaxud mülkiyyətçinin əmlakını başqa formada istifadə edən, sahibkarların marağını və hüququnu müdafiə etməlidirlər. Əgər qanunvericilikdə başqa şey nəzərdə tutulmayıbsa. Sahibkar özünün tabeliyindəki mülkü özünün yaratdığı müəssisəyə tam təsərrüfat hesabı ilə möhkəmləndirə bilər.

Tam təsərrüfatın aparılması hüququnu həyata keçirərək, müəssisəyə əmlakın möhkəmlənməsinə sahib olmaq, faydalanmaq və fərman vermək səlahiyyətinə sahibdir və qanuna əks olmayan müəyyən bir hərəkəti eləyə bilər.

Sahibkar və ya sahibkar tərəfindən onun əmlakını idarə etmək üçün vəkil təyin edilən şəxs qanuna və müəssisənin təsis sənədlərinə uyğun müəssisənin yaradılması və fəaliyyətinin məqsədlərini, onun təkrarən həyata keçirilməsi və aradan qaldırılması problemlərini çözü bilər, tapşırılan əmlakın saxlanılmasına və istifadə edilməsi səmərəliliyinə nəzarəti həyata keçirir. Sahibkar müəssisəyə verdiyi əmlaka görə mənfəət almaq hüququna malikdir.

Zəmin payın müəyyən edilməsində mübahisə meydana çıxarsa, məhkəmədə iş aydınlanmalıdır. Sahibkarın ixtiyarı vardır ki, müəssisədə möhkəmləndirdiyi əmlakı başqa yaratdığı hüquqi şəxsə müəyyən hissəsini versin. Müəssisə, sahibkarın icazəsi ilə gördüyü sahibkarlıq işindən aldığı gəliri müstəqil olaraq faydalana bilər.

Vurğulamaq olar ki, mülkiyyət forması anlayışı iqtisadidir. İqtisadi mülkiyyət o vaxt reallaşdırılır ki, nə vaxt ərazinin və başqa daşınmaz mülkün əldə edilməsi və mənimsənilməsi prosesində gəlir gətirir. Mülkiyyət forması (yəni torpağın vahid ümumi təbiət subyektinə məxsus olması) öz növbəsində bölünür – şəxsi, yerli və digər formalara. Şəxsi mülkiyyətə fiziki və səlahiyyətli fərdlər aiddir. Fiziki şəxsə aiddir: ayrıca şəxslər, ailə üzvləri, vətəndaşların birliyi, fermer təsərrüfatı, əcnəbilər.

Səlahiyyətli fərdlər: təsərrüfat cəmiyyətləri və yoldaşlıq, kooperativlər, səhmdar cəmiyyətləri, qeyri-kommersiya ictimai birlikləri, xarici şəxslər. Dövlət dövlət müəssisələri, dövlət idarələri, iri şəhərlər, unitar (vahid) dövlət müəssisələri, digər subyektlər daxildir. Bələdiyyə inzibati rayonlar, şəhərlər, kəndlərdə tikililər, başqa tikililər aiddir. Digər formalara, ümumiyyə qarışıq, pay, ailə üzvləri, vətəndaşların birliyi daxildir.

Bələdiyyə mülkiyyəti torpağına daxildir:

- torpağın tərkibi
- bələdiyyə sərhəddində (şəhər və s.) ərazi, müxtəlif kateqoriyalı torpaqlar;
- əsas əhəmiyyəti
- yerli əhaliyə, kommunal təsərrüfatına, mühəndis infrastrukturuna, abadlaşdırma və bələdiyyə təşkilatlarının tələbatına xidmət;

- mülkiyyətçinin hüququnu həyata keçirir – bələdiyyə idarələri, normativ aktlarda düşünülmən situasiyalarda səlahiyyətli və fiziki fərdlər;

- torpağın ölçüsü – subyektlə bələdiyyələr arasında ayırma yoluna əsasən müəyyənləşdirilir;

- sərəncamın formaları – sahib olma və faydalanmaq üçün bələdiyyə müəssisələrinə və idarələrinə möhkəmləndirmək, şəxsi mülkiyyətə satmaq, daimi və müvəqqəti faydalanmaq üçün icarəyə vermək;

- mülkiyyət subyektləri – inzibati – ərazi rayonları, şəhərlər, kənd və başqa tikililər, bələdiyyə tərəfindən yardılan hüquqi şəxs;

Bələdiyyə mülkiyyətində dövlət hakimiyyətinin yerli orqanlarının və yerli özünüidarənin əmlakı, yerli büdcənin və büdcədən kənar fond, mənzil fondu, yaşayış fondu evlərində yaşayış olmayan sektorlar, mühəndis infrastruktur obyektləri (qurğular və şəbəkələr, su borusu və kanalizasiya təsərrüfatı, istilik təchizatı, elektrik təchizatı, şəhər elektrik nəqliyyatı, xarici abadlaşdırma obyektləri), istehlakçılara xidmət edən və xalq deputatları şurası ərazisində olan digər obyektlərdir. Bələdiyyə mülkiyyətinə kənd təsərrüfatı müəssisələri, alış-veriş, məişət servisi, nəqliyyat, sənaye, tikinti və digər müəssisələr, əmlak kompleksləri, xalq təhsili idarələri, mədəniyyət, səhiyyə və digər əmlak daxildir. Bu obyektlər inzibati-ərazi əmələgəlməsinin istehsal və qeyri-istehsal tərəqqisi üçün zəruridir.

Dövlət hakimiyyətinin yerli orqanlarının əmlakının hüquqi rejimi ölkəmizin məəcəlləsinə müvafiq onların tərəfindən müəyyənləşdirilir. Dövlət hakimiyyətinin yerli orqanlarının əsasında olan ehtiyatın yenidən bölüşdürülməsi, digərlərinə verilməsi, götürülməsi qadağandır, ancaq ölkəmizin məəcəlləsində yaranmış situasiyalardan əlavə. Ölkənin əmlakı Azərbaycan xalqının sərvətidir.

Ölkəmizin mülkiyyətinə Naxçıvan MR-ın dövlət mülkiyyəti də daxildir. Milli Məclisin qərarına əsasən dövlət əmlakının bir qismi hakimiyyətin yerli orqanlarına təhvil verilə bilər. Dövlət mülkünün idarəsini və sərəncamını bələdiyyə mülkiyyəti və bələdiyyənin vəkili etdiyi dövlət idarələri təşkil edir. Ölkəmizin xüsusi mülkiyyəti torpaq, onun yeraltı sərvətləri, daxili və ərazi suları, kontinental şelf, flora və faunası,

respublika ərazisi çərçivəsində hava hövzəsidir. Ölkəmiz beynəlxalq hüquqa əsasən tanınmış ərazi hüddudunda, Xəzər dənizinin iqtisadi zonasındakı resurslara yiyələnmək, faydalanmaq və fərman vermək səlahiyyətinə sahibdir. Ölkəmizin dövlət əmlakına onun ərazisində olan ictimai təsərrüfatının sektorlarının hamısının özəlləşdirilməmiş müəssisələri, energetika şəbəkəsi (sistemi), nəqliyyat və rabitə, dövlət mənzil təsisatı, dövlət orqanlarının mülkü, mədəni resurslar və tarixi incilər, infrastruktura obyektləri, o cümlədən kurortturizmi əhəmiyyətli, dövlət valyutası tərəfindən yaradılan digər mühüm təsisatlar, banklar, kredit resursları, müstəqil ölkə olaraq Azərbaycanın qarşısında duran məsələləri təşkil etmək üçün mühüm hesab edilən başqa mülk aiddir. Ölkəmizin dövlət əmlakı eyni zamanda onun dövlət resursları hesabına yaradılan, digər dövlətlərin ərazisində yerləşən müəssisələr və onların hissələridir.

Biznesin hər bir sferasında torpaq mülkiyyətinin müəyyən spesifikasiyası vardır. O müvafiq torpaq kateqoriyasının xüsusiyyətləri və istehsal və qeyri-istehsal səbəbləri ilə təyin edilir. Mütləq torpaq mülkiyyəti mövcud deyil, çünki torpaq sahibinin ixtiyarı cəmiyyətin maraqlarına qanunvericiliklə məhdudlaşdırılıbdır. Məsələn, su mühafizəsi ərazisinin yaxınlığında tikinti aparmaq olmaz, təbiətə ziyan vurmaq olmaz, torpağı qeyri-məqsədə istifadə etmək olmaz. Təbii məhdud resursu kimi torpağın xüsusi rejimi müəyyən edilibdir. Şəxsi və bələdiyyə mülkiyyətinə verilməyən, bütün torpaq mülkiyyəti hesab edilir. Ərazi üçün dövlət mülkiyyəti müəyyən edildiyinə görə, onun mövcudluğunun təsərrüfatsız olması aradan götürülür.

Beləliklə, torpağı şəxsi mülkiyyət oybəkti kimi dövlətin birbaşa icarə verdiyi hüddudlar kimi də göstərmək mümkündür . Meşə və su fondları torpağı, kontinental şelf, ərazi suları, yeraltı sərvətlər, xüsusi ərazi kimi qorunan və istifadə edilən, toxumçuluq stansiyaları sahələri, unitar dövlət kənd təsərrüfatı təşkilatları və s. şəxsi mülkiyyət ola bilməz. Meydançalarda, küçələrdə, bağlarda, çimərliklərdə, su hövzələrində və s. torpaqlar, qoruq torpaqları, botanika bağları, tarixi-mədəni əhəmiyyətli və s. torpaqlar özəlləşdirilə bilməz. Yaşayış məntəqələri və evlərin

özəlləşdirilməsi haqqında müqaviləyə əsasən yaşayış ərazisinin kompleks mülkiyyətinə xüsusi diqqət vermək lazımdır.

Ümumi birgə mülkiyyət üçün xüsusi normalar müəyyən edilməyib və ona nisbətən ümumi qaydalar fəaliyyətdədir:

- birgə mülkiyyətin iştirakçıları birlikdə mənilin sahib olurlar və onu istifadə edirlər;
- bütün iştirakçıların razılığı ilə mənzil idarə edilir;
- ümumi əmlakı bölmək və ya ayırmaq məqsədilə istənilən iştirakçının payı müəyyən ediləndən sonra təmin edilir;
- istənilən fərdin payını iştirakçıların razılığı və ya məhkəmənin razılığı ilə təyin etmək mümkündür;
- iştirakçılardan biri öz payını satanda digər mülkiyyətçilər onu almaq üstünlüyünə malikdirlər.

Kollektiv mülkiyyəti eyni vaxtda əmlakın yiyəsi olmaq, ondan faydalanmaq və fərman verməklə kollektivin hüququnun qanunla qorunmasını cəmi təsəvvür edilir. Əmlak hər bir sahibkarın payını (pay mülkiyyəti) və yaxud birlikdə mülkiyyətini müəyyən edən kollektiv əmlaka daxil edilə bilər. Kollektiv mülkiyyətə səlahiyyətli fərd olan kollektivin və icarə şirkətlərinin, səhmdar cəmiyyətlərin, təsərrüfat yoldaşlıqlarının və təsərrüfat yoldaşlıqlarının və təsərrüfat assosiasiyalarının, həmkarların və digər ictimai və dini təşkilatların, birliklərin və vətəndaşların ictimai hərəkətlərinin əmlakı məxsusdur.

Qrup formasında əmlak dövlət əmlakını qanuni yolla kollektivin mülkiyyətinə verilməsi, hüquqi şəxslərin borc pulları və yaxud şəxsi vəsaitləri hesabına yaradılan və yaxud artırılan əmlakdır.

Kollektiv mülkiyyətə məxsus olan əmlaka yiyə durmaq, faydalanmaq bütün sahibkarların qərarı ilə təmin edilir. Kollektiv mülkiyyət payını kənar şəxsə satanda satılan payın alınması hüququna birinci növbədə məcəllədə təyin edilmiş üsul və şərtlərə görə kollektiv əmlakın digər nümayəndələri üstünlüyə malikdirlər. Şəxsi mülkiyyət hüququ istehsal vasitələrinə yiyə durmaq, faydalanmaq və fərman vermək,

qeyri-istehsal əhəmiyyətli predmetlərə və qiymətlərə, valyutalara və qiymətli sənədlərə və onlar əsasında gəlinən qənaətin istifadə edilməsinə ayrıca şəxslərin hüquqlarının qanunla qorunmasının cəmi təsəvvür edilir. Vətəndaşın mülkiyyəti istehsalda iştirakından, əməyə özünün qabiliyyətinin sərf edilməsindən, şəxsi təsərrüfatın aparılmasından, sahibkarlıq fəalliyətindən, vərəsəlik və başqa faktlara əsasən əmlakın əldə edilməsindən alınan gəlirlərin hesabına yaradılır və artırılır.

1. Vətəndaşın əmlakında bunlar mövcuddur:

- torpaq hissələri;

- yaşayış məntəqələri, daçalar, qarajlar, və şəxsi istehlak əşyaları;

- borc alınanların vəərəqələri və başqa sənədlər; - toplu məlumat mexanizmləri;

- müəssisələr, əmtəələrin istehsalı sferasında əmlak kompleksləri, məişət xidməti, ticarət, sahibkarlıq fəalliyətinin digər sferası, binalar, qurğular, təchizat, nəqliyyat mexanizmləri və başqa istehsal mexanizmləri;

- emal, istehlak, mədəni əhəmiyyətli hər bir digər əmlak.

2. Nizamnaməyə və yaxud sazişə müvafiq vətəndaşın əldə etdiyi əmlakın dəyəri və miqdarı məhdudlaşdırılmır.

3. Mənzil, mənzil-tikintisinin, daçanın, qaraj kooperativinin üzvləri ona istifadəyə verilən mənzilə, daçaya, bağ evlərinə, qarajlara, digər sahəyə və ya tikintiyə öz pay haqlarını tam köçürəndən sonra həmin əmlakın mülkiyyət səlahiyyətini qazanır.

4. mülkiyyətində mənzil, daça, qaraj, digər sahə və tikintisi olan vətəndaş öz fikrinə uyğun həmin əmlakı özünə uyğun şəkildə işlədə bilər: satar, vəsiyyət edər, hədiyyə verir, icarəyə verir, qanunun əksinə olmayan digər sövdələri həyata keçirə bilər

5. Vətəndaş öz əmlakını əmanət kimi təsərrüfatçılıq cəmiyyətində və yoldaşlıqda, kooperativlərdə, kollektiv və digər müəssisələrdə, fiziki və səlahiyyətli fərdlərin digər birliklərində istifadə edərək, sahibkarlıq işlərini görə bilər.

6. Vətəndaş onun xəzinəsində olan mülkü hüququ şəxs əmələ gətirmədən sahibkarlıq işləri üçün tətbiq edə bilər.

7. Kənd təsərrüfatı, bağçılıq, bostançılıq və kənd təsərrüfatı istehsalının digər formalarını, habelə yaşayış evinin, qarajın, digər köməkçi sahələrin təmin edilməsi üçün vətəndaş məcəllədə təyin edilmiş üsulda mülkiyyətinə torpaq sahələrini əldə etmək hüququna malikdir. Həmin məqsədlər üçün torpaq sahələrinin vətəndaşa daimi verilməsi mümkündür. Bu səbəblə də sözügedən sahələrdə istehsal olunan məmulat və alınan gəlirlər vətəndaşın mülkiyyəti olur və öz istəyinə uyğun şəkildə tətbiq edə bilər.

1.2. Mülkiyyət münasibətlərinin təşəkkül etməsi və tərəqqisi

Bu sualın izahına başlamazdan qabaq göstərmək lazımdır ki, mülkiyyət münasibətlərinin tarixi bəşər cəmiyyətinin meydana gəlməsi ilə başlayır. Yəni hər bir iqtisadi sistemin əsasını mülkiyyət münasibətləri təşkil edir. Mülkiyyət iqtisadi münasibətlərin bünövrəsi və hərəkətverici qüvvəsidir. Nəticədə, müəyyən iqtisadi münasibətlərin yaranması və tərəqqisi mülkiyyətlə bağlıdır.

Mülkiyyət ilk baxışda maddi şey, əmlak, predmet və s. kimi nəzərdə tutulur. Ancaq qədim dövrlərdən indiyə kimi mülkiyyətə iqtisadi, fəlsəfi, hüquqi və s. baxışlar onun daha dərin mənaya sahib olduğunu nəzərə çatdırır. Hələ qədim yunan alimləri Ksenofont, Platon və Aristotel mülkiyyətə dair müxtəlif nəzəri fikirlər söyləmişlər. V əsrdə «Roma hüququnda» mülkiyyətə əmlaka sahibolma, istifadə və sərəncamvermə hüquqi kimi baxılmışdır. Sonralar alman filosofları Hegel və Feyerbax, Şərq mütəfəkkiri İbn-Həldun mülkiyyəti fəlsəfi baxımdan şərh etmişlər. İslamın müqəddəs kitabı olan Qurani – Kərimdə bütün insanların mülkiyyət hüququna malik olması və buna qanunla əməl edilməsi zəruri sayılırdı.

XVII əsrdən başlayaraq mülkiyyət münasibətləri daha geniş tədqiq edilmişdir. Klassik iqtisadi məktəb (V.Petti, A.Smit, D.Rikardo) mülkiyyəti əmlaka görə insanlar arasında münasibət kimi, Marksist məktəb (K.Marks) mülkiyyəti istehsal vasitələrinin mənimsənilməsi kimi xarakterizə etmişlər. Müasir iqtisadçılar mülkiyyətə şəxsin istənilən əşyaya, predmetə olan münasibəti kimi baxaraq mülkiyyətçinin öz əmlakına sərəncam vermə və ondan faydalanma hüququnun

olmasını göstərir. Vurğulamalıyıq ki, müxtəlif dövrlərdə mülkiyyətə özlüyündə bir şey, əmlak kimi baxılması qəbul edilməmişdir. Düzdür müəyyən bir şey, əmlak olmadan onu mənimsəmək olmur. Mülkiyyət insanların bu maddi şeylərə, əmlaka olan münasibətində üzə çıxır.

Beləliklə mülkiyyətə dair baxışlar müxtəlif istiqamətli olduğundan onu xeyli elm sahələrinin araşdırma predmetinə çevirmişdir. Bunlardan mülkiyyətin iqtisadi və hüquqi məzmunu bir – birilə daha çox əlaqədardır.

Mülkiyyətin iqtisadi məzmunu istehsal prosesindən başlayır. Belə ki, insanlar təbiət cisimlərinə təsir edərək, onları öz məqsədlərinə yönəldərək müxtəlif çeşid imtiyaz və servislər istehsal edirlər. Bu vaxt əməl amillərinin birləşməsi müşahidə edilir, bu amillərin mənimsənilməsi zamanı müəyyən iqtisadi münasibətlər yaranır. Beləliklə mülkiyyət iqtisadi kateqoriya kimi iqtisadi ehtiyatların və istehsalın nəticələrinin mənimsənilməsi zamanı müxtəlif insanlar arasında münasibətləri əks etdirir. İstehsalın nəticələrinin və mülkiyyət obyektini mənimsəyən şəxs mülkiyyətin tam sahibinə çevrilərək onlardan faktiki istifadə edir, mülkiyyət obyektinin fəaliyyətinə sərəncam verir və qərarları qəbul edir. Burada həmçinin mülkiyyətin reallaşmasında sahibolma, istifadə etmə və sərəncam vermə kateqoriyaları arasındakı əlaqələrin izahı verilməlidir. Mülkiyyətə eyni zamanda hüquqi kateqoriya kimi baxılır.

Mülkiyyətə belə yanaşmanın əsasını Lökk qoymuşdur. Onun fikrincə mülkiyyət hüquqi – iqtisadi əlaqələrdən yaranır. Sonralar amerikan iqtisadçıları (Kouz Alçnan, İ.Barsel, Q.Bekker, D.nort, R.Pozner) mülkiyyət hüquqi nəzəriyyəsini bir qədər də inkişaf etdirmişlər. Onların fikrincə mülkiyyət hüququ əmlak münasibətlərinin dövlət qanunvericiliyi ilə tənzimlənməsi, iqtisadi münasibətlərin qanunlarda əksidir. Hüquqi qanunlar mülkiyyət hüquqlarının kimə məxsusluğunu göstərir (16, s.125)

Mülkiyyət iqtisadi münasibətlərin əsası kimi iqtisadi mənafehlərdə təzahür edir. Cəmiyyət öz aralarında bir – birinə təsir göstərən və spesifik mənafehləri olan ünsürlərdən təşkil olunmuşdur. Məhz mülkiyyət münasibətləri istehsalın kimin

mənafelərinə uyğun aparıldığını, onun təyinatını və sosial strukturunu müəyyən edir. Mənafelərin əlaqələndirilməsinin əsasında mülkiyyətin uyğun növləri durur.

Bəşər cəmiyyətinin tərəqqisindən məlumdur ki, mülkiyyət xüsusi və ictimai olmaqla iki yerə ayrılır: xüsusi mülkiyyət elə bir mənimsəmə tipini xarakterizə edir ki, burada fərdin, sosial qrupun mənafeyi ümumi mənafedən üstündür. İctimai mülkiyyət isə elə mənimsəmə növünü göstərir ki, həmin vaxt mənafelərin reallaşması onların qarşılıqlı razılışması və optimallaşdırılması əsasında baş verir. Mülkiyyətin bu növləri müxtəlif iqtisadi sistemlərdə bu və yaxud başqa şəkildə üzə çıxır.

Azərbaycan Respublikasının «Mülkiyyət haqqında qanununda» əsas və törəmə mülkiyyət formaları, onların obyektləri və hüquqları müəyyən edilmişdir. Əsas mülkiyyət forması kimi xüsusi, dövlət və kollektiv, törəmə mülkiyyət formaları kimi isə fərdi, kooperativ, səhmdar cəmiyyətləri, qarışıq, bələdiyyə və s. mülkiyyət formaları göstərilmişdir. Mülkiyyətin əsas və törəmə formalarının qısa izahından sonra müxtəlif ictimai-iqtisadi formasiyalarda fəaliyyət göstərən mülkiyyətin tarixi tiplərindən də bəhs olunmalıdır.

Mülkiyyətin obyektinə təbiət predmetləri, əşyalar, əmək məhsulları intellekt və s. məxsus edilir. Xəzinənin subyektı deyən zaman isə bu obyektlərə yiyələnən müxtəlif insanlar, kollektiv müəssisələr, ictimai birliklər, dini təşkilatlar və s. başa düşülür.

Vurğulamalıyıq ki, mülkiyyət formaları dövlətsizləşdirmə və onun ayrılmaz payı olan özəlləşdirmə prosesi ilə də üzvi surətdə əlaqədardır. Cəmiyyətin inkişafının müxtəlif dövrlərində iqtisadi sistemlərin biri digərini əvəz etməsi ilk öncə mülkiyyət münasibətlərinin yeniləşməsi və təkmilləşməsi ilə bağlıdır. Aydındır ki, bazar iqtisadi sistemin ən mütərəqqi forması olduğundan köhnə SSRİ və Şərqi Avropa dövlətləri, həmçinin ölkəmiz bu iqtisadi sistemə keçməyə üstünlük verdilər. Bazar iqtisadi sistemi isə çoxnövlü mülkiyyət formaları ilə səciyyələndiyi üçün mülkiyyətin özəlləşdirilməsi zəruri oldu. İnzibati – amirlik sistemində mülkiyyət dövlətin əlində cəmləşdiyinə görə hər şeydən əvvəl onun dövlətsizləşdirilməsi lazımdır.

Dövlətsizləşdirmə təsərrüfatın dövlət tərəfindən idarə edilməsi funksiyasının dəyişdirilməsi, yəni dövlətin nəzarətinin zəifləməsi deməkdir. Özəlləşdirmə

dövlətsizləşdirmə prosesinin tərkib hissəsi olub dövlət mülkiyyətinin ayrı – ayrı şəxslərin, kollektivlərin özəl mülkiyyətinə verilməsidir. Lakin özəlləşmə təkcə inzibati sistemdən bazar sistemə keçən ölkələr üçün xas olmayıb bütün ölkələrdə müxtəlif dövrlərdə müşahidə edilir. Nəticədə, birinci dünya ölkələrində özəlləşdirmə mülkiyyət münasibətlərinin dəyişdirilməsinə deyil, zərərlə işləyən müəssisələrin sağlamlaşdırılması və dövlət müəssisələrinin daha səmərəli işləməsi üçün təmin edilir.

Ölkəmizdə də yeni sistemə, bazar iqtisadi sistemə keçməklə mülkiyyətin müxtəlif formalarını yaratmaq üçün “özəlləşdirmə proqramı” həyata keçirilmişdir. Bu məqsədlə «Azərbaycan Respublikasında dövlət mülkiyyətini özəlləşdirilməsi barəsində» nizamnamə təsdiq edilmiş 1995–1998-ci illər ərzində isə özəlləşdirmənin Dövlət proqramı təsdiq olunmuşdur. Burada strateji bir xətt kimi 1990-cı illərin başlanğıcından başlayaraq özəlləşdirmə proqramının mərhələlər üzrə həyata keçirilməsi xüsusiyyətlərindən danışmaq lazımdır.

Mülk vergisi iqtisadi subyektlər üçün kifayət qədər ağırdır. Bu səbəbdən də bu verginin intensivləşdirilməsi vergi planlaşdırması zamanı əsas vəzifələrdən biridir.

Əmlak vergisinin intensivləşdirilməsində əsas məqsəd böyük vergitutma bazasının yaranmasına şərait yaradılmamalıdır. Mülk vergisinə görə xərclərin aşağı salınmasını əvvəlcədən də, başqa sözlə əmlak alınıb-satılarkən də planlaşdırmaq mümkündür. Bunun üçün əmlakın alış dəyəri əmlakın öz qiymətindən az məbləğdə, fərq isə başqa servislərin haqqı kimi rəsmiləşdirilə bilər.

Mülk vergisinin istifadəsində qayə, birincisi, şirkəti qazanc gətirməyən istehsal təsisatlarından təcrid etməyə təkan vermək, bir sözlə sözügedən vergi bir növ təmizləmə vəzifəsini daşıyır. Şirkətin xüsusilə daha az fəaliyyət göstərən quruluş komponentləri mülk vergisinə cəzb edilir. Bu vergidən qurtulmağın təkcə bir üsulu mövcuddur: uyğun emal təsisatlarından yaxa qurtarmaq..

Nəticədə, mülk vergisi kapital sərvətlərinin «dövriyyəsinə» intesivləşdirir. Statik vergilərdən dövlət mülkiyyətinə ən çox miqdarda pul nüfuzetmələri istəmək mümkün deyildir. Buna görə ayrı vergilər vardır. Kapitala hesablanmış toplu vergilər

ümumiqtisadi qayələrə servis göstərməlidir: dövləti məhsuldar sərvətlərindən məqsədəuyğun faydalanma və s.

Şirkətlərdə istifadə edilən başqa vergilərdən fərqlənərək bu vergi çeşidinin özəlliyi odur ki, əngəllənə bilmir və qənatə gələ bilər ki, ölkə bu vergi maddəsinə görə gəlir cədvəlinin qazancının miqdarının düzgün müəyyən edilməsi imkanına sahibdir. Başqa vergi çeşidləri üçün vergi ödəmələrinin miqdarı isə şirkətin maliyyə və məhsul hərəkətinə tabedir. Məsəl üçün, əgər şirkətdə heç bir şey alınmayıb və ya satılmamışsa, o zaman şirkətdə dinamik vergilər və eyni zamanda gəlirdən vergi də mümkündür deyildir. Statik vergilər isə şirkətin gördüyü işlərə tabe olmadan ödənilməlidir. Bu səbəbdən də intensiv vergilərdən fərqlənərək statik vergilərə fikir verməmək təcrübi baxımdan qeyri-mümkündür. Mülk vergisinin qazancın miqdarına effekti aşağıdakı ifadə ilə təyin edilir.

$$M = W - Z - \Theta - A - nQ$$

Burada : M - mənfəət; W - məhsul satışından qazanılan pulun miqdarı; Z - material xərcləri; Θ – şirkətin bütün çalışanlarının illik əmək haqqı təsisatı; n - mülk vergisinin dərəcəsi (1% = 0,01); Q – şirkətin vergi əldə edilən mülkün qiyməti.

Yuxarıdakı ifadədən aydındır ki, əsas fondlara ayırmalarına oxşar olaraq bu vergi də qazancın dəyərini aşağı salır. Lakin əsas fondlara ayırmaları emalın təzələnməsinə istifadə olunsada, mülk vergisi gəlir cədvəlinə yatırılır. Statik vergilərin effektindən iqtisadi əlveriş vergiyə cəzb edilən istehsal obyektlərinin «statik təbiəti» ilə şərh edilir. Vacib təsisatlar şirkətin mülkünün daha az axındakı payı olduğu üçün bu vergi ən çox «sanitar» iqtisadi vəzifəsini daşıyır, başqa sözlə yararsız mülkün aradan qaldırılmasına köməklik edir. Statik vergilər şirkət aparıcılarını qazanc verməyən emal mexanizmlərindən qurtulmaq üçün yönləndirir. Əgər müəyyən mülkə vergi səviyyəsi çoxdursa, o zaman sözügedən tip dəzgahların tətbiq edildiyi emal duracaq və son olaraq emal edilən materialın kəmiyyəti aşağı düşəcək.

Mülk vergisinin ölkəmizin gəlir cədvəlinin qazancının təşəkkül etməsində ona ayrılan hissi 2012-ci ildə 0,04 faiz, 2013-cü ildə 1,8%, 2014-ci ildə 3,2 %, 2015-cü

ildə 2,2 faiz, 2016-cı ildə 2,2 faiz və 2017-ci ildə 2,0 % olmuşdur. 2018-c ildə isə hüquqi fərdlərin mülk vergisi 65,8 milyon manat proqnozlaşdırılmışdır ki, bu da gəlir cədvəli qazancının 2,6%-ni əhatə edir.

Vergi ödəyənlər – Aşağıda verilən vergitutma amilləri olan fiziki şəxslər və şirkətlər mülk vergisi ödəyiciləridir.

Aşağıda verilənlər vergitutma amili hesab edilir:

-rezident və qeyri-rezident fiziki fərdlərin özəl xəzinəsində olan və ölkəmizdə mövcud olan binaların və yaxud onların hissələrinin, o cümlədən mövqeyindən və istifadə edilib-edilməməsinə baxmayaraq rezident fiziki fərdlərə aid olan su və hava nəqliyyatı mexanizmləri;

-şirkətlərin hesabında olan vacib pulun orta illik dəyəri;

-ölkəmizdə özünün həmişəlik iştirakı hesabına sahibkarlıq işlərini görən qeyri-rezident şirkətər üçün – təkcə həmişəlik iştirakla əlaqədar olan vacib valyutanın orta illik qiyməti.

Vergitutma amili olan və şirkətlər hesabına hüquqi fərd ərsəyə gətirmədən birlikdə iş görmək üçün sintez edilən vacib valyutanın qiyməti, bu valyutaları sintez edən birlikdə fəaliyyət nümayəndələri hesabına vergiyə cəzb olunması qayələri üçün bəyannaməyə aid edilir. Birlikdə iş görmək sayəsində əldə olunmuş pulun məbləği isə birlikdə iş görənlər hesabına sazişə görə xəzinədə təyin edilmiş hissə haqqına uyğun olaraq bəyannaməyə məxsus edilir.

Fiziki fərdlər mülk vergisini aşağıdakı formada və səviyyələrlə ödəyirlər:

-onların özəl xəzinəsində olan tikililərin sahəsinin hər kvadratmetri üçün aşağıdakı cədvəldə qeyd olunan səviyyələr tətbiq olunur:

Yaşayış binaları	Fiziki şəxsin öz xəzinəsində olan həyat fəaliyyəti olan və olmayan sektorları
Bakı	0,5
Sumqayıt, Gəncə şəhərləri və Abşeron rayonu	0,4
Başqa şəhərlər (rayon himayəsində olanları çıxmaq şərti ilə)	0,3
Rayon himayəsində olan qəsəbələrdə, və kəndlərdə (Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndlərini çıxmaq şərti ilə)	0,2

- su və hava nəqliyyatı mexanizmləri üçün:

- su nəqliyyatı mexanizminin mühərrikinin 1 sm³ üçün *0,03 manat*;

- hava nəqliyyatı mexanizminin mühərrikinin 1 sm³ üçün *0,03 manat*.

- mühərriksiz su və hava daşıma mexanizmlərinə görə —onların bazar qiymətinin 1 %-i.

- şirkətlər vacib pulların bu qanunvericiliyin 202-ci maddəsinə müvafiq olaraq təyin edilən qiymətindən 1 % səviyyəsi ilə mülk vergisi ödəyirlər.

Vergi güzəştləri və azadolmalar:

- Dövlət hakimiyyəti idarələri, gəlir cədvəli qurumları və bələdiyyə mülkiyyəti, ölkəmizin *Milli Bankı* və onun təşkilatları, *maliyyə bazarlarına monitoring idarəsi*, dövlət təsisatları və şikəstlərin, *sağlamlıq imkanları məhdud uşaqların* ictimai qurumları mülk vergisini vermir.

- Misgərlik, dulusçuluq və saxsı məhsulların, bağçılıq-bostançılıq texniki vasitələrinin, xalq musiqi vasitələrinin, oyuncaqların, qamışdan və qarğıdan məişətdə istifadə üçün əşyaların hazırlanması, keramika materiallarının bədii işlənməsi, bədii tikmə, ağac materiallardan məişət vasitələrinin düzəldilməsi sektorunda səlahiyyətli fərd əmələ gətirmədən sahibkarlıq işləri ilə maraqlanan fiziki fərdlərin sənətkarlıq binaları və yaxud tikililərin sözügedən emalatxanalar olan hissələri mülk vergisinə cəzb olunmur.

- Tikililərin kirayəyə verildiyi, həmçinin sahibkarlıq və yaxud kommersiya işləri ilə maraqlanmaq üçün tətbiq olunduğu durumlar nəzərə alınmamaq şərti ilə bu qanunvericiliyin 102.2-ci maddəsində qeyd olunan şəxslərin, o cümlədən pensiyaçıların və müəyyən zaman intervalına malik hərbi xidmət, xidmət göstərənlərin və onların ailə sakinlərinin müəyyən vaxtlı hərbi xidmət ərəfəsində tikililər üçün ödəməli olduqları mülk vergisininin dəyəri *30 manat* qədər aşağı salınır.

- Vergitutma qayələri üçün şirkətin mülkünün məbləği aşağıdakı mülklərin məbləği qədər azaldılır:

- mülki müdafiəyə görə faydalanılan vasitələr;

- məhsulu nəql edən boruların, dəmir və nəqliyyat yollarının, rabitə və enerji ötürücü xətlərinin, suvarma vasitələrinin, *peyklərin və başqa kosmik vasitələrin*;

- *mexaniki nəqliyyat avadanlıqlarının*;

-təhsil, səhiyyə, mədəniyyət və idman sahələrinin təyinatına görə faydalandığı vasitələrinin;

- Uyğun icra hakimiyyəti idarəsinin təklifinə görə əsası qoyulan sənaye və ya avadanlıqlar parklarının rezidenti hesab edilən səlahiyyətli insanlar və səlahiyyətli insan yaratmadan sahibkarlıq işlərini görən fiziki insanlar məcəlləyə müvafiq olaraq, sənaye və ya avadanlıqlar parklarında qeydiyyatda düşdükləri hesabat ilindən etibarən, 7 il ərzində sənaye və ya avadanlıqlar parklarında mülklərinə görə mülk vergisini ödəmirlər.

- Uyğun icra hakimiyyəti idarəsinin təklifi ilə əsası qoyulan sənaye və ya avadanlıqlar parklarının idarəedici birliyi və ya avadanlıqlar parklarının bölgəsində olan mülklərinə görə mülk vergisini ödəmirlər.

- Kənd təsərrüfatı məmulatlarının emalı ilə maraqlanan səlahiyyətli və fiziki insanlar həmin işi yerinə yetirən zaman faydalandıqları mülkə görə 2014-cü il yanvarın 1-dən etibarən 5 il ərzində mülk vergisini ödəmirlər.

- Şirkətlərin hesabında olan, sərnişin və yük daşıymalarında faydalanılan su nəqliyyatı mexanizmləri üçün ödənilməli olan mülk vergisinin dəyəri 25 % aşağı salınır.

- İnvestisiya təşviqi qiymətli kağızını əldə etmiş səlahiyyətli insan və fərdi sahibkar sözügedən qiymətli kağızı aldığı vaxtdan uyğun mülkünə görə 7 il ərzində mülk vergisini ödəmir.

Ölkəmizin Milli Qəhrəmanlarının:

- Sovet birliyi və Sosialist Əməyin Qəhrəmanlarının:
- Şöhrət ordenin 3 dərəcəsinin hər biri ilə mükafatlandırılmış şəxslərin:
- I və II qurup döyüş əlillərinin:
- Həyatını itirmiş qəhrəmanların dul həyat yoldaşlarının:
- 1941-1945 –ci illər ərzində arxa cəbhədə cəsur xidmətinə görə medallar ilə mükafatlandırılmış şəxslərin:
- Qanunvericiliklə təyin edilmiş formada müharibə veteranı adı verilmiş şəxslərin:
- Cernobl AES – də mülki və yaxud hərbi xarakteri olan atom əşyalarında başqa radiasiya hadisələri nəticəsində, həmçinin nüvə cihazlarının müəyyən çeşidləri, eyni zamanda, nüvə silahı və ksomik texnika ilə əlaqədar olan sınaqlar və ayrı işlər nəşəabına şüa yükü ilə bağılı xəstəliyə yaxalanmış və yaxud bu xəstəlikləri keçirmiş insanların.

Birdən çox yiyəsi olan binaya görə mülk vergisi sözügedən binanın hər bir yiyəsi üçün onun binanın qiymətindəki payına müvafiq olaraq, təyin edilmiş üsula müvafiq olaraq tapılır.

Su və hava nəqliyyatı mexanizmlərinə görə vergi onların qeydiyyatını təmin edən təşkilatlar hesabına verilən informasiyalar əsasında hər il yanvarın 1-i durumuna hesablanılır. Bu cür qeydiyyatın olmadığı situasiyalarda, sözügedən mülkün yiyəsi xəzinəsindəki su və hava daşıma mexanizmləri haqqında zəruri informasiyaları göstərən qiymətli kağızları hər il yanvar ayının 1-ə qədər uyğun idarəyə verir.

Birdən çox fiziki fərdə aid olan su və hava nəqliyyatı mexanizminə əsasən vergi sözügedən nəqliyyat mexanizmini öz adına qeydiyyata salmış insandan tutulur.

Öncə olan hesabat ilində mülk vergisi ödəyən olmayan və gələcək ildə sözügedən verginin ödəyənini olan, o cümlədən təzə əsası qoyulmuş və mülk vergisi

ödəyən olan səlahiyyətli fərdlər mülkün qazanıldığı rübdən sonra hər rübün II ayının 15-dən tez sözügedən mülkə görə tapılmalı olan illik mülk vergisi dəyərinin 20 faizi həcmində cari vergi ödəmələrini təmin edirlər.

Misal: Müəssisə 2016-ci ilin cavablarına əsasən illik 20.000,00 manat mülk vergisi nəzərdə tutulub. 2017- cu ildə avans ödənilməlidir. Fevralın 15-dən tez 4.000,00 manat ($20.000 \times 20\%$) mayın 20-sindən gec olmayaraq 4.000,00 manat, avqustun 15-dən gec olmayaraq 4.000,00 manat, noyabrın 15-dən tez 4.000,00 manat.

Dövlət gəlir cədvəlinə hesabat mərhələsi üçün ödənilməli olan verginin dəyəri hesabat mərhələsində daha öncə hesablanmış ödəmələr götürülməklə təyin edilir.

Vergi ödənişləri sözügedən Məcəllənin 201.3-cü müddəası ilə təyin olunmuş zaman intervalında geri verilmədikdə, ödəmə vaxtının növbəti günlər üçün vergi ödəyəndən geri verilməmiş cari vergi ödəmələri üçün həmin sözügedən Məcəllənin 59-cu müddəasında düşünülmüş formada % çıxılır.

Mülk vergisinə görə cari vergiləri hesablama ili yekunlaşdıqdan sonra təzədən hesablanır və təyin edilmiş cari vergi dəyəri hesabatə görə vergi dəyərindən çox olduğu vaxt əlavə hesablanmış cari vergi və ona müvafiq olan faiz dəyərləri aşağı salınır.

Vergi ödəyən səlahiyyətli şəxs onun aradan qaldırılması barəsində təklifinin təsdiqlənməsindən bu yana, qeyri-rezidentin həmişəlik iştirakı üçün sözügedən tarix qeyd edilmədikdə isə təklifin ölkəmizin başqa dövlətlərdəki iştirakçıları leqallaşdırıldığı müddətdən sonra 1 ay ərzində vergi idarəsinə mülk vergisinin müraciətnaməsini təqdim etməlidir və onda hesabat dövrü vergi ilinin başlanğıcından vergi ödəyicisinin sahibkarlıq işlərini sonlandırdığı günə kimi olan dövrü əhatələyir.

Şirkətlərin mülk vergisi gəlir cədvəlinə ödənilir.

Şirkətin mülkünün vergi tutulan qiymətinin təyin edilməsi üsuli. Vergitutma qayələri üçün şirkətin mülkünün orta illik qalıq miqdarı götürülür. Şirkətin mülkünün orta illik qalıq miqdarı aşağıdakı formada hesablanır:

Şirkətin mülkünün hesabat ilinin əvvəlinə və sonuna uyğun qalıq miqdarı toplanıb ikiyə yerə bölünür. Şirkətin mülkünün orta illik qalıq miqdarı hesablanarkən, vacib vəsaitlərin təkrarən dəyərləndirilməsindən əmələ gələn yüksəliş qeydə alınmır.

Şirkət hesabat ilində əsas qoyulduqda və yaxud mülk vergisi ödəyən olduqda, onun mülkünün əmələ gəldiyi və yaxud mülk vergisi ödəyən olduğu günə və ilin sonuna qalıq miqdarı toplanaraq 24-ə bölünür və şirkətin əsasının qoyulduğu və yaxud mülk vergisi ödəyən olan aydan sonra, ilin axırına kimi olan ayların miqdarına vurulur.

Nümunə: Şirkət 2009-cu il avqustun 25-də yaradılıb. Müəssisənin yaranma tarixinə cəlb edilən əmlakının qalıq dəyəri 15.000,00 min.manat, ilin sonuna 12.200,50 min manat olub. Nəticədə şirkətin mülkünün vergi tutulan qalıq dəyəri 3.366,75 min .manat $((15.000,00 + 12.200,50 / 24 \times 4))$, məbləği 45,33min .manat olur.

Şirkət hesabat ilində aradan qaldırıldıqda və yaxud primitivləşdirilmiş verginin ödəyəni olduqda, onun mülkünün ilin əvvəlinə və silindiği və yaxud primitivləşdirilmiş verginin ödəyəni olduğu müddətə qalıq miqdarı toplanaraq 24-ə bölünür. Nümunə: Şirkət 2009-cu il iyun ayının 5-də ləvğ olunub. Müəssisənin ilin əvvəlinə vergiyə cəzb edilən əmlakının qalıq dəyəri 12.000,00 min manat, iyunun 30-na 7.200,00 min manat cəlb olunub. Nəticədə ləvğ olunan tarixə müəssisənin əmlak vergi tutulan qalıq dəyəri 4.800,00 min manat $((12.000,00\text{min} + 7.200,00\text{min}) / 24 \times 6)$, vergi məbləği 46,00 min manat olur.

1.3. Mülkiyyətin vergiyə cəzb olunmasının beynəlxalq təcrübəsi

Başqa dövlətlərin vergi idarəetmə üsullarının mənimsənilməsi bazar iqtisadiyyatlı dövlətlərin vergitutma praktikasını, vergitutma vasitələrinin işlərinin və tərəqqisinin kompleks müvafiqliklərini əsas götürməyə şərait yaradır. Bazar iqtisadiyyat olan dövlətlərin vergi idarəetmə üsulları ayrı-ayrı iqtisadi, siyasi faktorların effekti nəticəsində formalaşmışdır.

Vergilərin sayına, quruluşuna, əldə edilmə metodlarına, səviyyələrinə və başqa xüsusiyyətlərinə görə bu dövlətlərin vergi idarəetmə üsulları bir-birindən strateji səviyyədə seçilir. Yenə də bütün bu vergi idarəetmə üsullarına məxsus kompleks bir xüsusiyyət var. Nəticədə bu ölkənin vergi qazancının çoxaldılması məqsədilə bəzi yolların araşdırılmasından və vergitutmanın mühüm şərtlərinə uyğun intensiv vergi idarəetmə üsullarının əmələ gəlməsinə çalışılmasından ibarətdir. Modern ölkələr üçün üstün əlamət iqtisadi yaşamın ayrı-ayrı sektorlarına dövlətin qarışması dərəcəsidir. Misal üçün, ABŞ-da bu qarışmanın səviyyəsi zəif, İsveçdə yüksək, Tokyaya və Almaniyada isə bu dövlətlərlə müqayisə edildikdə qismən normal dərəcədir.

Tərəqqi etmiş dövlətlərin vergi idarəetmə üsullarına məxsus özəlliklərdən biri mərkəzi və başqa dərəcəli gəlir cədvəlinin qazancı arasında düzgün sərhəddin təyin edilməsidir.

Fransa. Bu dövlətdə tətbiq edilən vergiləri 3 kateqoriyaya bölmək mümkündür: - imtiyazın dəyərinə aid edilən digər vergilər və yaxud istehlak vergiləri; - mənfəət və gəlir vergiləri; - əmlak vergiləri.

Fransa ölkəsinin gəlirlərinin böyük bazası xəzinə və mülk vergiləridir. Fransada xəzinə vergisi inkişaf etmiş əlamətə sahibdir, lakin gəlir vergisinin və mülkiyyət vergisinin cəmi kompleks gəlirin qiymətinin 85 %-dən az olmalıdır. Xəzinə vergisinin ən yüksək səviyyəsi 1,5 %-dir. Fransada bələdiyyə vergitutma idarəetmə üsulları da yetərincə tərəqqi etmişdir. Bələdiyyə büdcə gəlirlərinin kompleks tutum miqdarı dövlət gəlir cədvəlinin 60 %-i səviyyəsindədir. Bələdiyyə hakimiyyət idarələri öz bölgələrində aşağıdakı vergiləri müəyyən edə bilirlər: - bölgənin sanitariyasına görə vergi- inşaat aparılmış sektorlara görə ərazi vergisi, - sənaye-alış-veriş palatasının tutulması üçün rüsum; - mədənlərdən faydalanmasına görə yığım; və s. Bələdiyyə hakimiyyət idarələri gəlir cədvəlini təşəkkül etdirərkən öz hüquqlarına nüfuz edən vergilərin səviyyələrini sərbəst şəkildə təyin edirlər. Ancaq bu səviyyələr mərkəzi hakimiyyət hesabına məcəllə qaydasında təyin edilmiş həddən az olmalıdır. İnşa edilmiş sektorlara görə vergi daşınmaz mülkün və sənaye üçün düşünülmüş

sektorların məbləğindən çıxılır. Dövlət mülkünün qiyməti, şəhərdən uzaqda mövcud olan və kənd təsərrüfatı qayələri üçün düşünülmüş binaların qiyməti, yaşı 75-dən çox və ictimai təsisatlardan müavinət alan insanlara aid tikilinin qiyməti bu vergini verməyə məcbur edilmir, bir sözlə vermir.

Belçikada xəzinədən alınan vergilər də vardır, misal üçün nəqliyyat avadanlıqlarından vergi və mülk vergisi. Bunlardan bir neçəsi xəzinə səlahiyyəti birindən başqasına tapşırılarkən, misal üçün, miras və bağışlanma üçün vergi, çıxılır. Bir neçəsi isə, misal üçün daşıma mexanizmlərinə görə bələdiyyə vergi, bu avadanlıqların yiyələrindən alınır. Miras və bağışlanma üsulu ilə əldə edilən mülk üçün bilavasitə varislərdən alınan verginin səviyyəsi 3 – 30%, başqa qrup varislər üçün isə 20 – 80 %-dir. Binaların və ərazinin satışı və kirayəsi rəsmi formaya salınsa qeydiyyat vergisi çıxılacaq. Verginin normal səviyyəsi 12,5 %-dir. Xırda əraziləri və binalar üçün bəzi güzəştlər düşünülür. Dövlət qeydiyyatına düşərkən maşınlar, gəmilər, təyyarələr də şamil edilməklə nəqliyyat mexanizmlərin hər birindən nəqliyyat mexanizmlərinin qeydiyyatı vergisi çıxılır. Daşıma mexanizmləri üçün bələdiyyə vergi daşıma mexanizmlərinin hər birinin sahiblərindən alınır. Bu vergidən qazanılan vəsait təşkilati magistralların tutulmasına istiqamətləndirilir.

Belçikada fiziki insanların və müəssisələrin gəlirinin vergiyə cəlb olunmasının bəzi özəlliklərini göstərək: - əgər qazanc dövlətə başqa yerdən gəlibsə və alındığı yerdə vergiyə cəlb edilsə, müəsisənin qazanc vergisi 25 % aşağı düşür; - qeyri-rezident fiziki insanların qazancından eyni zamanda qeyri-rezidentlər üçün vergi çıxılır; - Belçikada müvəqqəyi iştirakçı səlahiyyətli fərdlərin, başqa ölkələrin orqanlarının və qeyri-rezidentlərin başqa qruplarının qazancından 43 % səviyyəsi ilə vergi çıxılır; - müəssisə hesabına ödənilmiş pulun, təltiflərin miqdarı vergitutma qayələrinə görə öz maya qiymətinə aid edilir.

Tokyoda dövlət qazancının vacib bir qismini qazanılan puldan əldə edilən vergilər –fiziki insanların qazanc vergisi əhatələyir. Vergi nüfuzetmələrinin hər biri 64 %-i dövlət vergilərinin, 36 %-i isə bələdiyyə vergilərinə aid edilir. Tokyonun vergi

idarəetmə üsulu vergilərin çoxsaylı olması ilə özünü göstərir. Respublika ərazisində iyirmi beş adda dövlət və otuz adda bələdiyyə vergilər işlədilir.

Fiziki və səlahiyyətli insanlar mülkün qiymətinin 1,4 %-i tutumunda mülk vergisi verirlər. Tokyada mülk 3 ildən bir dəyərləndirilir. Bu mülkə daşınmaz mülk, ərazi, sənədlər və s. aiddir.

Böyük Britaniya. Vergitutma prinsipinin əsas ölkəsi sayılan Böyük Britaniyada vergilər 5 mühüm kateqoriyaya ayrılır: - qazancdan əldə edilən bilavasitə vergilər – bu vergilərə gəlir vergisi, miras qalan mülkdən vergi aid etmək olar; ƏDV, gömrük vergiləri, gerb rüsumu və s. aiddir; - bələdiyyə vergilər – bələdiyyə verginin təməlini mülk vergisi əhatələyir. - işgüzar aktivliyə görə vergi; - başqa vergilər.

Bələdiyyə vergilər içərisində mülk vergisi əsas mövqe tutur. Mülk vergisi daşınmaz mülk yiyəsindən və yaxud onun icarədarlarından alınır. Daşınmaz mülkün qiyməti on ildən bir dəyərləndirilir və vergi səviyyəsi maliyyə tədarüklərinə qarşı yaranan ehtiyacın tutumun əsasən yerli idarələr hesabına təyin edilir.

ABŞ. ABŞ-da dövlət idarəsinin üç mərhələli strukturuna əsasən vergi idarəetmə üsulu da üç pilləlidir: - federal vergilər,; - müxtəlif ştatların vergiləri; - bələdiyyə vergilər, - federal vergilər,; ABŞ-ın vergi idarəetmə üsuluna məxsus vacib özəllik bərabər miqdarda bir vergidən eyni anda faydalanılmasıdır. Misal üçün, insanlar üç qazanc vergisi, iki mülk vergisi, müəssisələr üç qazanc vergisi verirlər. ABŞ-ın vergi idarəetmə üsulunun daxili və quruluşu cədvəl 4.-də göstərilmişdir.

ABŞ-da fiziki, eyni zamanda səlahiyyətli insanlar mülk vergisinin ödəyiciləridirlər. Mülk vergisinin səviyyəsi 0,5 – 5 % təşkil edir. Vərəsəlik metodu ilə ötürülən və hədiyyə edilən mülkdən vergilər inkişaf etmiş şkala üzrə əldə edilir və vergilərin ən yüksək səviyyəsi 50 %-dir.

Azərbaycan təcrübəsinə gəldikdə şirkətin mülk vergisi deyən zaman şirkətin hesabında olan vacib vəsaitlərə görə hesablanıb ödənilən vergi başa düşülür. Vergi ödəyiciləri kimlərdir? Vergitutma obyektini hesab edilən rezident şirkətlər və ölkəmizdə özünün həmişəlik iştirakı hesabına sahibkarlıq işlərini görən qeyrirezident

şirkətlər mülk vergisi ödəyənlərdir. Vergitutma obyektləri mülk vergisinə görə aşağıdakılar vergitutma obyekti hesab edilir:

- şirkətlərin hesabında olan vacib vəsaitlərin orta illik qiyməti;
- ölkəmizdə özünün həmişəlik iştirakı hesabına sahibkarlıq işlərini görən qeyri-rezident şirkətlər üçün – təkcə həmişəlik iştirakçı olmaqla əlaqədar olan vacib vəsaitlərin orta illik qiyməti. Vergi səviyyəsi şirkətlər vacib pulların orta illik qalıq qiymətindən 1 faiz səviyyəsi ilə mülk vergisi verirlər.

Vergitutma qayəsi üçün şirkətin mülkünün məbləği aşağıdakı mülklərin məbləğində aşağı salınır:

- mülki müdafiəyə görə faydalanılan vasitələr;
- məhsulu nəql edən boruların, dəmir və nəqliyyat yollarının, rabitə və enerji ötürücü xətlərinin, suvarma vasitələrinin, *peyklərin və başqa kosmik vasitələrin*;
- *mexaniki nəqliyyat avadanlıqlarının*;
- təhsil, səhiyyə, mədəniyyət və idman sahələrinin təyinatına görə faydalandığı vasitələrinin;

Ölkə ərazisində sərnişin daşımaları üçün faydalanılan trolleybuslar və tramvaylar mülk vergisi vermirlər. Azərbaycan dövlət başçısının təklifinə görə əsas qoyulan sənaye və ya avadanlıqlar parklarının rezidenti olan səlahiyyətli şəxslər və fiziki şəxslər sözügedən parkda qeydiyyatda düşdükləri hesabat ilindən etibarən, 7 il ərzində bu parkdakı mülklərinə görə mülk vergisini vermirlər. Azərbaycan dövlət başçısının təklifi əsasında əsas qoyulan sənaye və ya avadanlıqlar parklarının operatoru sözügedən parkın sahəsində mövcud olan mülklərə görə mülk vergisini vermirlər.

Kənd təsərrüfatı məmulatlarının emalı ilə maraqlanan səlahiyyətli insanlar 2019-cu ilin yanvar ayının 1-ə qədər bu fəaliyyətdə faydalanılan vasitələrin mülk vergisini ödəməkdən sərbəstdirlər. Verginin miqdarının tapılması və ödənilməsi üsulu mülk vergisi şirkətin mülkünün orta illik qalıq qiymətinə görə təyin edilir. Şirkətin mülkü qalıq qiymətindən çox miqdara sığortalandığı zaman mülk vergisi bazar dəyəri əsas götürülməklə təyin olunur. Əmniyyət altına alınmış mülkün qiyməti bazar dəyəri

götürülməklə müəyyən edildiyi halda, sözügedən mülkə mülkün orta illik qalıq qiymətindən mülk vergisinin təyin edilməsi üsulu istifadə edilmir.

Şirkətin mülk vergisi üçün vergi mərhələsi təqvim ili hesab edilir. Mülk vergisinin ödəyənlər cari vergi ödəmələri kimi bütün rüblərin II ayının 15-dən tez öncəki ildəki mülk vergisi dəyərinin 20 faizi tutumunda vergi ödəyir. Öncəki hesabat ilində mülk vergisi ödəməyən və gələcək ildə bu vergini ödəyən, o cümlədən təzə əsası qoyulmuş və mülk vergisi ödəyən səlahiyyətli şəxslər mülkün qazanıldığı rübdən sonra hər rübün II ayının 15-də sözügedən mülkə görə hesablanmalı olan illik mülk vergisi dəyərinin 20 faizi həcmində cari vergi ödəmələri yerinə yetirir. Dövlət gəlir cədvəlinə hesablama mərhələsi üçün ödənilməli olan verginin dəyəri hesablama mərhələsində daha öncə hesablanmış ödəmələr götürülməklə təyin edilir. Cari vergi ödəmələri təyin edilmiş zamanda qarşılanmadıqda, ödəmə vaxtından növbəti keçən hər gün üçün vergi ödəyəndən ödənilməmiş cari vergi ödəmələrinə görə faiz alınır.

Mülk vergisinə görə cari vergi ödəmələri hesabat ili bitdikdən sonra təkrarən haqq-hesab aparılır və bu vaxt tapılmış cari vergi miqdarı hesabatı görə vergi miqdarından çox olduğu zaman çox hesablanmış vergi və ona müvafiq % dəyərləri aşağı salınır. Şirkət əmlak vergisinin illik bəyannaməsini hesablama ilindən növbəti ilin mart ayının 31-dən tez vergi idarəsinə verir. Vergi ödəyən səlahiyyətli şəxs onun silinməsi barəsində təklifinin təsdiq edilməsi günündən, qeyri-rezidentin həmişəlik iştirakı üçün bu zaman intervalı qeyd edilmədikdə isə təklifin ölkəmizin başqa dövlətlərdəki iştirakçıları leqallaşdırıldığı gündən sonra 1 ay ərzində vergi idarəsinə mülk vergisinin bəyannaməsini verməlidir və bu durumda hesabat mərhələsi vergi ilinin başlanğıcından vergi ödəyənin sahibkarlıq işlərini sonlandırdığı günə kimi olan mərhələni təşkil edir. Mülk vergisinin müraciətnaməsinə görə vergilər bu müraciətnamənin verilməsi üçün təyin edilmiş vaxtadək ödənilir. Hesablanmış verginin miqdarı gəlir vergisinin qayəsi üçün məhdudlar qoyulmayan qazancdan çıxılmalara şamil edilir.

II FƏSİL. ƏMLAKIN VERGİSİ VƏ ONUN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN İQTİSADİ ƏSASLARI

2.1 Əmlak vergisinin normativ-hüquqi əsasları və onun tətbiqi xüsusiyyətləri

Əmlak vergisi - sərvət vergilərinin ən geniş yayılmış növüdür. Tarixən o, ən qədim vergilərdən biri hesab edilir. Əmlak vergisinin bir növü kapital üzərinə qoyulan vergidir. Əmlak vergisinin digər növü isə vərəsəlik və bəxşəşlər vergisidir. Bu Azərbaycan Respublikasında əmlak vergitutmasında mühüm vergilərdən biridir. Respublika ərazisində mülk vergisi 1992- ci ilin 1 yanvar tarixindən həyata keçirilməyə başlamışdır. 2001-ci ilədək əmlak vergi münasibətləri Azərbaycan Respublikasının «Əmlak vergisi haqqında» 1995-ci il 24 mart tarixli qanunu ilə tənzimlənir. Əmlak vergisinin ödəyiciləri iki əsas qruppa bölünür: müəssisələr və fiziki şəxslər. Bu iki vergi ödəyicisinin hər birinin öz xüsusiyyətləri vardır.

Müəssisənin əmlak vergisinin ödəyiciləri isə - rezident müəssisələr və AR-nın özünün həmişəlik üzvlüyü nəticəsində sahibkarlıq işlərini yerinə yetirən rezident olmayan müəssisələrdir. Şirkətlərdən əldə olunan mülk vergisinin qayəsi onlara aid mülkdən məqsədəuyğun faydalanmağı və yararsız mal-material təminatlarının və lazımsız vəsaitlərin əldə edilməsinə görə xərclənən məbləğin aşağı salınmasını stimullaşdırmaqdır.

Vergi məcəlləsinə görə xəzinə və təşkilatı şəklinə aidiyyatı olmadan qurumların hamısı mülk vergisi verməlidir. Vergi qanunvericiliyinin VIII Fəslində mülk vergisinin bütün vergitutma komponentləri təyin edilmişdir. Modern vergi idarəetmə üsulu təşəkkül edərkən fiziki insanlar hesabına verilən mülk vergisinin hesablanması və verilməsi üçün monitorinq hüququ bələdiyyə idarəsi olan bələdiyyələrin idarəçiliyinə həvalə edilmişdir.

Vurğulamalıyıq ki, fiziki insanların mülk vergisi konkret şəkildə bələdiyyə idarələrinin yerli gəlir cədvəli qazancının demək olar mühüm payını əhatə edir. Bu cür baxış açısı onunla əlaqədardır ki, bələdiyyələr fiziki insanların xəzinəsində mövcud mülk, onların fikrincə ödənilməli olan mülk vergisinin bütöv formada uçota

salınması və toplanması üzərində təsirli monitorinqi mükəmmək şəkildə gerçəkləşdirən və həyata keçirilməli olan vergi güzəştlərinin zəruriliyini daha düzgün dəyərləndirə bilər. Fiziki insanların mülk vergisi bilavasitə proqressiv vergidi və nəticədə bələdiyyə vergilərinə məxsus edilir.

Mülk vergisini xəzinəsində, tabelyində və idarəçiliyində tikili, şəxsi mənzil, təchizat olan şəxslərin hamısı ödəyir. Sözügedən verginin iqtisadi təməlini xəzinədarların yeganə reyestrinin yürüdülməsi və onların qanun əsasında səlahiyyətlərinin müdafiəsinə əsasən dövlətin çəkdiyi xərclərin ödənilməsi əhatə edir. Şirkətlərin hesabında yerləşən mülkün gerçək dəyərləndirilməsi və vergi dəyərinin fiziki insanların şəxsi xəzinəsi olan yaşayış binalarının təzə metodlara görə konkret sektoruna görə təyin olunması ilə bağlı təbii ki, mülk vergisinin gəlir cədvəli qazaancının iştirakı və strategiyası daha da çoxalaqdadır.

Nəticədə, iqtisadi nöqteyi-nəzərdən, mülk vergisinin əsası onların fərmanında olan mülkdən daha məqsədəuyğun faydalanmaqdan, sirkulyasiya təsisatlarının dövrüyyə bacarığının möhkəmləndirilməsində və mühüm təsisatların istifadəyə verilməsində, iqtisadiyyatda sərvət və məhsul həcmnin aşağı salınmasında, maliyyə nöqteyi-nəzərindən isə dövlət və bələdiyyə gəlir cədvəllərinin dəyişməz sübutlarla həyata keçirilməsindən təşkil edilmişdir. Bu vergi çeşidinin özəlliyi vergi zamanında vergi mənbəyinin standart səviyyəsinin yüksəldilməsindən və şirkətlərin maliyyə-təsərrüfat işlərindən asılı olmamasındadır.

Bir sözlə, təkmilləşmiş olan dövlətlərin hamısında mülk vergiyə cəzb edilib. Mülkə görə vergi keçmiş dövrlərdən bilinir və mövcud olan vergilərin ən dürüstü sayılıb və həmişə mülkü onun qiymətinə əsasən vergiyə cəzb etməyə cəhd ediblər. Respublikamızın vergi idarəetmə üsulunda mülk vergisi ən çox şirkətləri artıq, faydasız mülkün satışına diqqət çəkmək, onların hesabında olan mülkdən məqsədəuyğun faydalanmaqla təkan vermək monitorinq, gəlir cədvəlinin qazancını həyata keçirilməsi müddətində isə fiskal vəzifə daşıyır.

Mülkün vergiyə cəzb olunmasının təməli nöqteyi-nəzərindən şirkətlərin mülk verisi dövlətlə şirkətlər arasında münasibətdə yenilikdir. Gəlir cədvəlinə bu ödənişin

yeniliyi təkcə onun vergi rolu oynaması deyil. Sözügedən vergi hesablanarkən vergitutulan mülkün qiymətinə bazar təsərrüfatçılığı mühitinə aid olan prinsipcə təzə qiymət komponentləri aid edilir. Bu komponentlərə vacib pulların və qeyri-maddi fəalların bazar qiymətini, intensiv amortizasiya vasitəsinin həyata keçirilməsini və inflyasiya prosesləri götürülməklə, indekslərdən faydalanmqla vacib pulların təkrarən dəyərləndirilməsini, mülkün girov alınması, maliyyə durumunun olduğu kimi saxlamaq üçün çıxış yollarının axtarılması ilə bağlı başqa şəkillərə aid etmək mümkündür.

Şirkətlərdən mülk vergisi üzrə vergitutmanın vasitəsi aşağıda adı çəkilənlərdir:

- şirkətin hesabında olan avtonəqliyyat mexanizmləri;
- şirkətin hesabında olan mühüm pulun orta illik qiyməti;
- Ölkəmizdə özünün həmişəlik iştirakı hesabına sahibkarlıq işləri görən qeyri-rezident şirkətlər üçün – təkcə həmişəlik iştirak ilə əlaqədar olan vacib pulların orta illik qiyməti;

Vergitutma qayələri üçün hesabat ilinə şirkətin mülkünün orta illik qiyməti tətbiq olunur. Şirkətin mülkünün orta illik qalıq qiyməti aşağıdakı formada hesablanır:

- şirkət il boyu işləmişdirsə, onun mülkünün hesabat ilinin başlanğıcına və sonuna hesaba əsasən qalıq qiyməti toplanıb ikiye bölünür;

Şirkət hesabat ilində fəaliyyətə başladıqda onun mülkünün əmələ gəlidiyi günə və ilin sonuna hesaba əsasən qalıq qiyməti toplanaraq 24-ə bölünür və şirkətin əmələ gəlidiyi aydan sonra ilin sonuna kimi olan ayların sayına vurulur;

- şirkət hesabat ilində aradan qaldırılırsa, onun mülkünün ilin başlanğıcına və aradan qaldırıldığı tarixə hesaba əsasən qalıq qiyməti toplanaraq 24-ə bölünür və ilin başlanğıcından şirkətin aradan qaldırıldığı aya kimi olan ayların sayına vurulur. Şirkətin mülk vergisi üçün vergi mərhələsi təqvim ili hesab edilir. Mülk vergisini ödəyənlər cari vergi borcları olaraq bütün rüblərin II ayının 15-də əvvəldəki ildəki mülk vergisi dəyərinin 25 %-i tutumuna vergi verirlər. Dövlət gəlir cədvəlinə hesabat mərhələsi üçün verilməli olan verginin dəyəri hesabat mərhələsində əvvəllər

hesablanmış ödəmələr götürülməklə təyin. Şirkət mülk vergisinin illik müraciətnaməsini hesabat ilindən sonrakı ilin aprel ayının 1-dək vergi idarəsinə verilir.

Ölkəmizin Vergi qanunvericiliyində (Maddə 199) şirkətlərin mülk vergisinə görə bəzi güzəştlər və azaldılmalar düşünülür. Nəticədə, dövlət hakimiyyəti idarələri, gəlir cədvəli qurumları və bələdiyyə idarələri, ölkəmizin Milli Bankı və onun təşkilatları, dövlət təsisatları və şikəstlərin ictimai birlikəri mülk vergisinin ödəmirlər.

2.2. Əmlak vergisinin vergi Azərbaycanın vergi sistemində yeri

Uzun müddət ölkəmizin vergi idarəetmə üsulunun mühüm çatışmamazlıqlarından biri, onun stabil olmaması olmuşdur. Maliyyə ili ərzində yeni vergilər tətbiq olunmuş və yaxud vergi məcəlləsinə dəyişikliklər edilmişdir. Yeni yaranmış vergi münasibətlərinin normativ tənzimlənməsi sahəsindəki boşluqlar vergi orqanlarının müxtəlif şərhləri, izahatlar: ilə aradan qaldırılmışdır.

Ölkəmizdə tədiyyəçilərin hüquqları normativ bazanın təkmil olmaması və vergi orqanlarının qanunsuz hərəkətlərindən dəyən zərərin ödənilməsinə təminatın yoxluğu ilə bağlı məhdud olmuş, onların vəzifələri, hüquqlarından qal-qat çox olmuşdur.

Vergi Məcəlləsinin daha çox tətbiq edilməsi ilə vergi sisteminin qeyd etdiyimiz çatışmamazlıqları aradan qaldırılmış, tədiyyəçilərə geniş hüquqlar verilmişdir. Məcəlləyə əsasən tədiyyəçilərin vergi idarələrindən məcəllənin həyata keçirilməsi mövzusunda dair yazılı izahatlar istəmək, onların fəaliyyətlərindən məhkəməyə şikayət bildirmək, kommersiya sirrinin mühafizəsini istəmək və s. kimi hüquqları vardır. Bundan başqa məcəllədə vergi qanunvericiliyində olan ziddiyyətli məqamların tədiyyəçilərin xeyrinə şərh olunması düşünülür.

Həyata keçirilən maliyyə sanksiyaları yalnız fiskal məqsədlər daşımışdır. Vergi məcəlləsinin fəaliyyətə başlaması ilə vergi sisteminin bu çatışmamazlığı da aradan qaldırılmış, maliyyə sanksiyalarının fiskal xarakteri ləğv edilmişdir.

Ölkəmizin vergi sistemi üçün xarakterik olan əlamətlərdən biri də dövlət müəssisələrinin büdcə daxilolmalarında özəl çəkisinin çox olması, dövlət və dövlətə məxsus olmayan şirkətlərinin ÜDM-də xüsusi çəkilərinin, büdcə daxilolmalarındakı xüsusi çəkirlərinə uyğun olmamasıdır. Fikrimizi əsaslandırmaq üçün rəqəmlərə müraciət edək. 2014-cü ildə respublikamızda 15 trln. 929 mlrd, manatlıq ÜDM istehsal edilmişdir. Bunun 7139 mlrd manatı (44,8%), dövlət sektorunda, 8790 mlrd manatı (55,2%) dövlətə məxsus olmayan sahədə emal edilmişdir. Həmin il dövlət müəssisələri tərəfindən 1025,8 milyard manat (daxilolmaların 60,27%-i), özəl sektor tərəfindən isə 676,1 mlrd. manat (39,7%) büdcəyə mədaxil edilmişdir. Göründüyü kimi, şəxsi sahənin ÜDM-də vacib kütləsinin 55,2% olmasına baxmayaraq, büdcə daxilolmalarında xüsusi çəkisi 39,7%-dir.

Hesabladığımız bu rəqəm ilk baxışdan düzgün görünsə də reallığı tam əks etdirmir. Vergi yükünün dövlət və qeyri-dövlət müəssisələri arasında əslində necə bölüşdürüldüyünü aşkara çıxartmaq üçün, il ərzində formalaşmış vergi borclarını da əsas götürməliyik. 2014-cü il ərzində respublikamızda yaranmış vergi qalığı dövlət müəssisələri üzrə 699942 mln. manat, qeyri-dövlət müəssisələri üzrə isə 96500 mln. man. olmuşdur. Əgər bu vergi borcları da ödənsə idi dövlət müəssisələri tərəfindən büdcəyə 1725,8 milyard, manat, qeyri-dövlət müəssisələri tərəfindən isə 772,6 milyard, manat daxil edilmiş olardı. Bu durumda dövlət müəssisələrinin büdcə daxilolmalarında xüsusi çəkisi 69,1%-ə, qeyri dövlət müəssisələrin xüsusi çəkisi isə 30,1%-ə bərabər olur.

Məlumdur ki, ÜDM-in 44,8% -in istehsal olunduğu dövlət müəssisələrinin üzərinə vergi yükünün 69,1%-i, 55,2% -in istehsal olunduğu özəl sektorun üzərinə vergi yükünün 30,9% -i düşür.

Analoji hesablamanı 2015-ci ilə görə aparaq: 2015-ci ildə 16489 mlrd, manat ÜDM istehsal edilmişdir. Bunun 38%-i dövlət sektorunda, 62%- isə qeyri-dövlət sahəsində emal olunmuşdur. Bu dövrdə büdcəyə 1938,4 mlrd, manat vəsait gəlmişdir ki, bunun da 1134,2 mlrd manatı (58,5%) dövlət

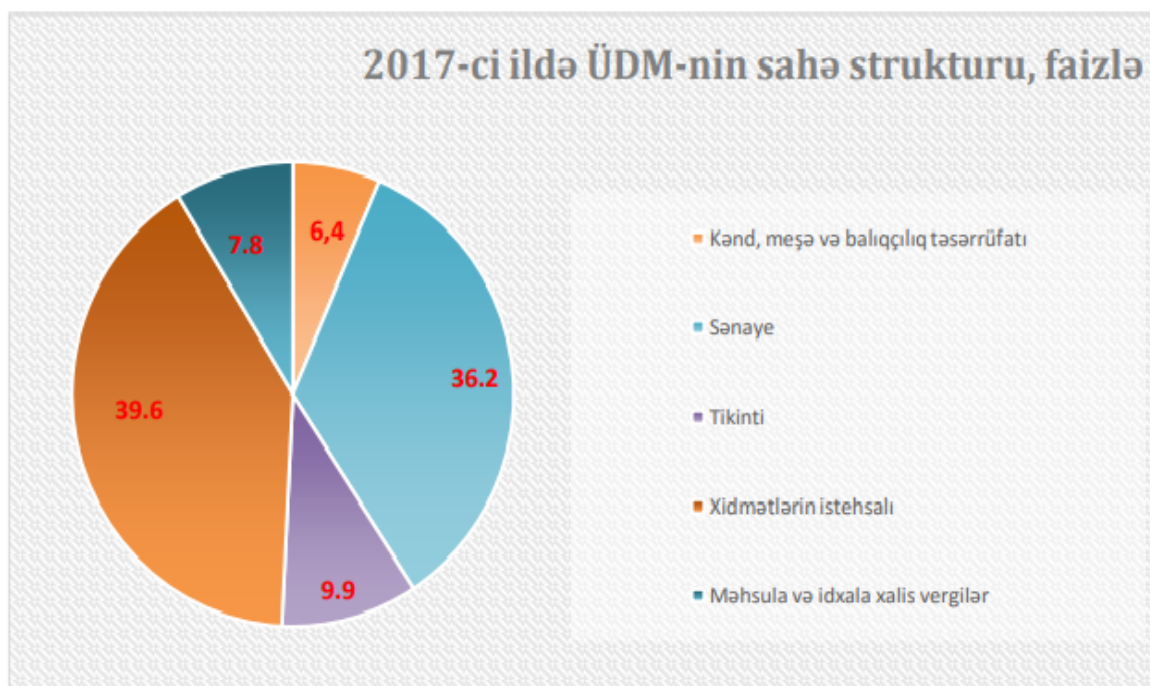
müəssisələrinin, 804,2 mlrd manatı isə (41,4%) qeyri-dövlət şirkətlərinin payına düşür

İl ərzində dövlət müəssisələri üzrə 717,3 mlrd manat, qeyri-dövlət müəssisələri üzrə isə 72,5 mlrd manat vergi borcu yaranmışdır. (Əlavə №3, №4) Bu borclar da dövlət büdcəsinə ödənsə idi, onda dövlət müəssisələri üzrə 1851,5 mlrd manat, qeyri-dövlət müəssisələri üzrə isə 876,7 mlrd man. vəsait büdcəyə daxil olmuş olardı. Bu isə vergi yükünün 67,8%-in dövlət müəssisələrinin, 32,2%-in isə özəl sektorun üzərinə düşməsi deməkdir. Baxmayaraq ki, həmin dövrdə ÜDM-in 38%-i dövlət sektorunda, 62%-i isə qeyri-dövlət sahəsində emal edilmişdir.

Məlumdur ki, 2014-cü ildə mövcud olan vəziyyət, 2014-cü ildə lap çox pisləşmişdir. Yaranmış problemin obyektiv əsası yoxdur, yalnız subyektiv səbəblərlə əlaqədardır. Əslində, özəl sektorun payına düşən ÜDM-in 62%-i, gizli iqtisadiyyatda istehsal olunmur, istehsal olunmuş ÜDM-in uçota düşməsi, bu məhsulun gizli iqtisadiyyatda istehsal olunmadığını göstərir. Bu durumda ÜDM-in 38% -in istehsal olunduğu dövlət sektorunda 1851,5 mlrd manat, 62% -in istehsal olunduğu qeyri-dövlət sektorunda isə 876,7 mlrd manat vergi öhdəliyinin yaranması normal hal deyil.

Qeyd etdiyimiz disproporsiya 2016-cı ildə də mövcud olmuşdur. Həmin il ÜDM-in 68%-i özəl sektorda, 32%-i dövlət sektorda istehsal edilmiş, vergi borcları ilə birgə vergi yükünün isə 31,4%-i özəl sektorun 68,6%-i isə dövlət sektorunun üzərinə düşmüşdür.

Diaqram 2.1
2017-ci ilin ÜDM-in xüsusi çəkisi



Mənbə: Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyi

Büdcə - vergi siyasətinin əsas istiqamətləri

Bəzi iqtisadçılar ölkə və şəxsi sektorlarının ÜDM-də və büdcə gəlirlərindəki xüsusi çəkirlərinin uyğun gəlməməsini dövlət büdcəsinin əsasən dövlət xəzinəsində olan neft müəssisələrindən alınan vergilər hesabına formalaşması və bu müəssisələrə vergi yükünün iqtisadiyyatın başqa sektorlarına nisbətə çox olması ilə şərh edirlər. Vurğulayaq ki, bu fikir əsassızdır. Edilən analizlərdən məlumdur ki, neft müəssisələrinə vergi yükü heç də iqtisadiyyatın başqa sahələrində olduğundan çox deyil.

Respublikamızın vergi sistemini xarakterizə edərkən göstərmək şərtidir ki, ölkəmizdə birbaşa vergilərin gəlir cədvəllərinin təşəkkülündə rolu dolayı vergilərlə müqayisədə azdır. Bunu aşağıdakı cədvəldən də görmək olar:

Cədvəl. 2.1

Birbaşa və dolay vergilərin büdcə gəlirlərində xüsusi çəkisi
(mlrd manatla)

Vergilər	2012	2013	2014	2015	2016
Birbaşa vergilər					
Fiziki şəxslərdən gəlir	218,7	302,5	407,6	448,3	469,9
Mənfəət vergisi	449	445,6	327,6	367,8	629,6
Torpaq vergisi	18,8	22,6	25,1	42,3	33,4
Əmlak vergisi	7,2	14,2	22,9	49,0	59,2
Cəmi birbaşa vergilər.	693,7	784,9	783,2	907,4	1192,1
Dolay vergilər					
Əlavə dəyər vergisi	298,7	619,5	718,8	790,60	954,1
Aksizlər	230,9	220,1	94,6	114,40	112,2
Gömrük vergisi	412,4	331,5	292,9	317,6	311,2
Mədən vergisi	95	331,1	171,1	179,60	251,7
Cəmi dolay vergilər.	1037	1502,2	1277,4	1402,2	1629,2
Qeyri vergi gəlirləri	33	60,2	133,7	300	259,9
İnzibati tədiyyələr və	43,2	35,9	70,9	48,2	98,2
Sair gəlirlər	199,2	196,4	53,2	90,6	393,79
Cəmi	275,4	292,5	257,8	438,8	751,89
Yekun	2006,1	2579,6	2318,4	2748,4	3573,2
Birbaşa vergilərin xüsusi	34,58	30,43	33,78	33	33,3
Dolay vergilərin xüsusi çəkisi	51,69	58,23	55,1	51	45,5
Digər gəlirlərin xüsusi çəkisi	13,73	11,34	11,12	16	21,2

Mənbə: Dövlət statistika komitəsinin mənbələr əsasında müəllif tərəfindən müstəqil olaraq tərtib edilib.

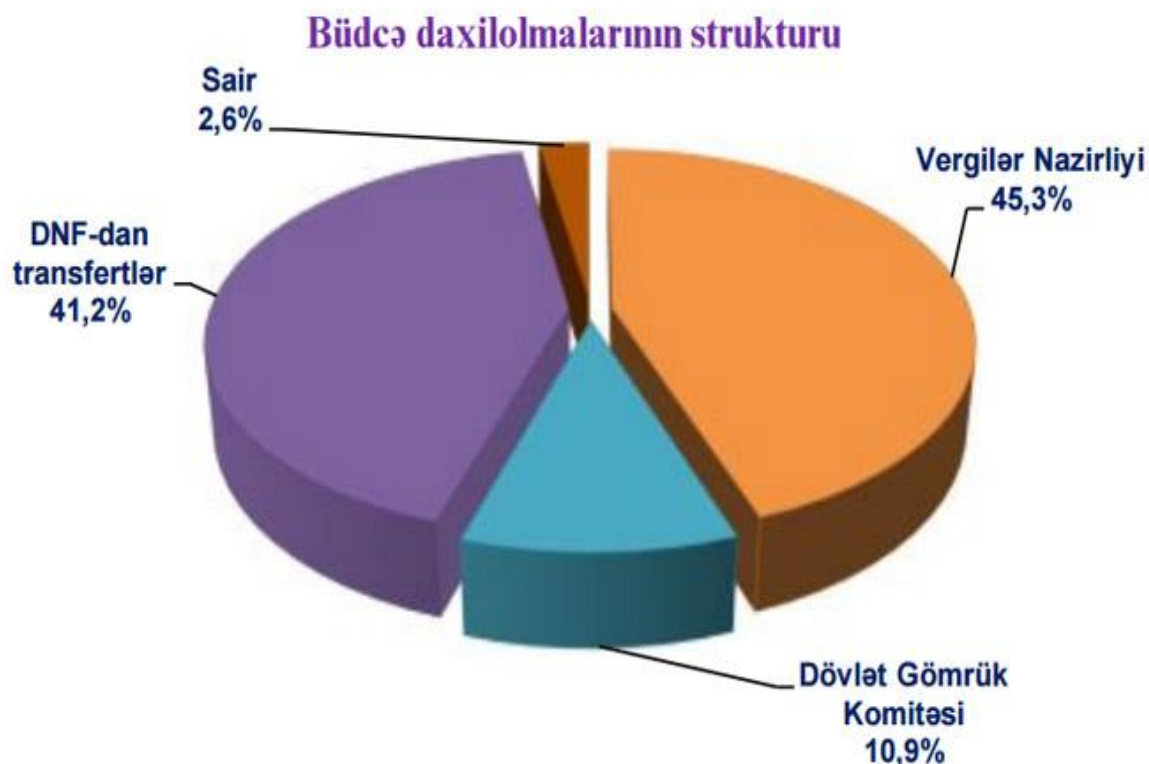
Cədvəldən məlumdur ki, 2016-cı ildə birbaşa vergilərin gəlir cədvəlində xüsusi çəkisi 33,3 % təşkil etmişdir ki, bu da dolay vergilərlə müqayisədə 12,2 % azdır.

Ölkəmizin vergi idarəetmə üsulunun xarakterik özəlliklərindən biri də dövləti gəlir cədvəlinin qazancının təşəkkülündə bir neçə tədiyyəçinin xeyli vacib kütləyə sahib olmasıdır. 2016-cı ildə 3573221,8 milyon manat məbləğində olan ölkəmizin dövlət gəlir cədvəlinin qazancından 1055,776,7 milyon manatı (29,5%) Dövlət Neft

Şirkətinin, 91367 milyon manatı (2,5%) Rabitə Nazirliyinin, 80353 milyon manatı (2,2%) Azərenerji Şəhmdar Cəmiyyətinin, 72103,6 milyon manatı (2,01%) Dövlət Dəmir Yolu İdarəsinin payına düşmüşdür.

Diagram 2.2

2017-ci ilə dair büdcə daxilolmaları



Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi Bakı, 2018

Əlavə olaraq deyə bilərik ki, «Strateji Yol Xəritəsi»nin Tədbirlər Planında düşünülmüş əlverişli vergi idarəetmə üsulunun tətbiq edilməsi tədbiri ilə bağlı 2017-ci il ərzində görülmüş işlər ümumilikdə xeyli səmərəlidir. Belə ki, strateji yol xəritələrində müəyyən edilmiş tədbirlərin icrası məqsədilə xırda və orta sahibkarlıq amillərinin üzləşdiyi problemlərlə yaxından tanış olmaq, vergi məcəlləsinin və inzibatçılığının inkişaf etdirilməsi istiqamətində sahibkarların rəy və təkliflərini dəyərləndirmək üçün sahibkarlıq subyektləri ilə silsilə görüşlər keçirilmişdir.

Özəlləşdirmə və dövlət xəzinəsində mövcud müəssisələrlə bağlı islahatların həyata keçirilməsi əsas strateji məqsədlərdən hesab olunur.

2010-2016-ci illər ərzində ölkəmizdə xırda şirkətlərin şəxsiləşdirilməsinin durumu

	İllər							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-ci il yanvarın 1-nə
Cəmi (vahid) O cümlədən:	872	648	749 4	6645	1898	1618	2475	337001
Sənaye	-	19	327	156	64	44	49	654
Kənd təsərrüfatı	-	1	44	63	8	-	7	122
daşıma Ondan:	872	384	372 9	3547	861	701	696	15072
Daşıma mexanizmləri	873	383	172 8	3504	847	698	69	1501
Aliş-veriş	-	588	648	681	178	163	309	2566
İnşaat		2	37	153	41	32	53	314
İctimai iaşə	4	76	247	190	74	62	67	716
Gündəlik xidmət		5141	387 8	288	66	51	1,3	9534
Kommunal təsərrüfatı				24	13	8	21	77
yekunlaşmamış inşaat		5	36	49	23	19	28	156
Yanacaqdoldurma məntəqələri	-	194	186	56	41	37	42	556
Başqa sektorlar	-	9	354	1444	535	508	109 6	3942

Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi Bakı, 2018

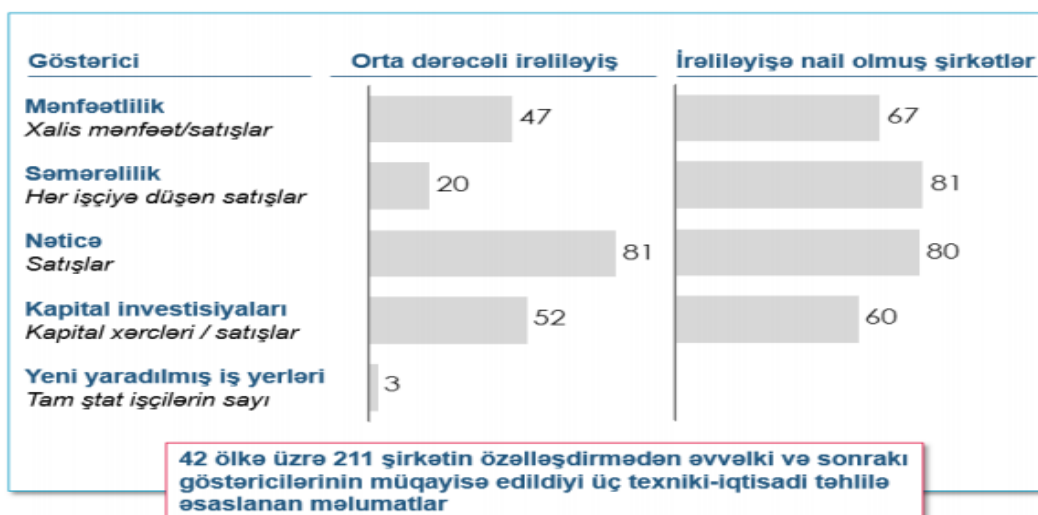
Cədvəl 2.2-dən məlumdur ki, 2010-2016-cı illərdə ölkədə 33700 kiçik dövlət müəssisələr şəxsiləşdirilmişdir ki, müəssisələrdən 654-ü sənaye, 121-i kənd təsərrüfatı, 2566-ı alış-veriş, 314-ü inşaat, 717-si ictimai iaşə, 9535-i gündəlik xidmət və s. sektorlara məxsusdur.

Ölkəmizdə şirkətlər şəxsiləşdirilərkən ayrı-ayrı qaydalardan: əmlakın birbaşa əmək kollektivlərinə satışı; kirayə götürülmüş mülkün satışı; səhmlərin satışı və digər formalardan istifadə edilmişdir. Dövlət müəssisələrinin

səhmlərinin satılması nəticəsində 2010- 2016 -ci illərdə ölkədə nizamnamə kapitalı 5230,3 mlrd, manat olan 1389 iri və orta səhmdar cəmiyyətləri yaradılmışdır. Dövlət şirkətlərinin şəxsiləşdirilməsi təzə xəzinələrin əmələ gəlməsində, iqtisadiyyatda tərtii cəhdlərinin çoxaldılmasına, işləyən şirkətlərin əlverişliliyinin artmama yol verməkdən əlavə, dövlət gəlir cədvəlinə çoxlu valyutanın cəzb olunmasına, nəticədə, iqtisadiyyatın tərəqqi etməsi üçün ehtiyat maliyyə qaynağının yaranmasına şərait yaratmışdır. Nəticədə, respublika ərazisində şəxsiləşdirmə təmin olunduğu 2010-cu ildən 2016-cı ilə kimi vaxt ərzində dövlət xəzinəsinin şəxsiləşdirilməsindən gəlir cədvəlinə qalan vəsait 535,1 mlrd, manat olmuşdur .

Sxem 2.1

Şəxsiləşdirmədən sonra istismar və maliyyə sektorlarında tərəqqi, %-lə



Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi Bakı, 2018

Azərbaycanda dövlət mülkünün şəxsiləşdirilməsi ilə əlaqədar 2016-cı ilə kimi 2 proqram – “AR-da dövlət mülkünün şəxsiləşdirilməsinin ilk Dövlət Proqramı” və “AR-da dövlət mülkünün şəxsiləşdirilməsinin II Dövlət Proqramı” təmin edilmişdir. Adı çəkilən 2 proqramın da qayəsi iqtisadiyyatda həyata keçirilən quruluş islahatlarını, sahibkarlığın tərəqqisini və düzgün çəkişmə şəraitinin təşəkkül etdirilməsini intensivləşdirmək, eyni zamanda investisiyalar çağırmaq metodu ilə iqtisadi əlverişliliyin çoxaldılmasına yiyələnmək idi. Sözügedən proqramların təşkili nəticəsində qeyri-neft sahəsinə çağırılmış investisiyaların yüksəlməsi, bölgədə təzə

ofislərin fəaliyyət göstərməsi və yaxud təmiri istiqamətində strateji irəliləyiş müşahidə edilmişdir.

Azərbaycanda innovasiya təaliyyəti və onun tərəqqisi üçün xüsusi mənə daşıyan hüquqi-normativ sənədlər qəbilinə aid olan “Xarici investisiyaların mühafizəsi barəsində”, “İnvestisiya fəaliyyəti haqqında”, “Haqsız rəqabət haqqında”, “Müəlliflik hüququ və əlaqəli hüquqlar haqqında”, “Təhsil haqqında” və s. Qanunlarda, “Mülki Məcəllə”də, “Vergi Məcəlləsində, “2009-2013-cü illər ərzində ölkəmizin ali təhsil sistemində islahatlar üzrə Dövlət Proqramında, «Azərbaycan Respublikasında 2009-2015-ci illər ərzində elmin tərəqqisinə görə Milli Strategiya»da, “Azərbaycan Respublikasında milli məlumat-kommunikasiya avadanlıqlarının tərəqqisi Strategiyası (2003-2012)”nda (və s.) bu fəaliyyətin tənzimlənməsi baxımından önəmli zəruri müddəalar, icra, tənzimləyici, nəzarət, maliyyələşmə, stimullaşdırma kimi mexanizmlər öz əksini tapmamışdır. Müvafiq hüquqi sənədlərin özündə isə dünyada son dövrdə baş verən proseslərlə bağlı əsaslı şəkildə təkmilləşməyə ehtiyac hiss olunur. Başqa yandan, innovasiya, innovasiya fəaliyyəti üçün xüsusi mənə daşıyan “Rəqabət Məcəlləsi”, “Elm haqqında” qanun layihəsi üzərində 5 ildən çox işlənməsinə baxmayaraq, onların qəbulu mümkün olmamışdır.

Azərbaycan dövlət başçısının 2012-ci il dekabr ayının 29-u Sərəncamına müvafiq olaraq «Azərbaycan - 2020: gələcəyə baxış» tərəqqi Konsepsiyası hazırlanmışdır. Lakin, müvafiq konsepsiya birbaşa innovasiya siyasətini, bu sahədə hüquqi bazanı təşkil etməsə də, burada innovasiyalı cəmiyyətin, innovasiya fəaliyyətinin tərəqqisi ilə əlaqədar perspektiv istiqamət hədəflərini müəyyən edən bir çox müddəalar vardır.

Vurğulamalıyıq ki, Konsepsiyanın mütərəqqiilik baxımından əhəmiyyəti ilə yanaşı, nöqsanları da nəzərə çarpır. Ümumilikdə, belə konsepsiyalar əhatə dairəsi, icra, əlaqələndirmə, maliyyə təminatı kimi məsələlərlə bağlı daha əhatəli və təmin edilməsi baxımından konkret

əsaslandırılmaqla hazırlanır. Müvafiq layihənin həcmi Öz yığcamlığı ilə fərqlənir, burada istər sosial-iqtisadi, istərsə də innovasiyalı inkişafı ilə bağlı irəli sürülən və ya əks olunan müddəalar daha çox ümumi hədəflərin müəyyən edilməsi, hansı hədəfə çatılması istiqamətlərini ifadə edir. Konsepsiyada qarşıya qoyulan məqsədlərə, hədəflərə çatmaq üçün lazımlı təşkilatı, maddi-texniki təminat, tənzimləmə, icraya nəzarət və digər mexanizmlər, həmçinin, sənədin tətbiqinin elmi-praktik cəhətdən əsaslandırılan, global inkişafı ilə bağlı dəyişən dövr və mühitə uyğunlaşma ssenarisi də nəzərə çarpır.

Ölkədə sahibkarlığa dayaq olmaq və sahibkarlıq işlərini stimullaşdırmaq, özəl istehsal sahələrinin inkişafı üçün münbit imkan təşkil etmək, qeyri-neft sektorunun mütəmadi olaraq tərəqqisini intensivləşdirmək üçün ardıcıl tədbirlər görülür. Vergi qanunvericiliyindəki yeniliklərdə sahibkarlıq subyektlərinə dəstək göstərilməsi və biznes mühitinin optimallaşdırılması amilinə xüsusi diqqət yetirilib. Belə dəyişikliklərin bir istiqaməti də sənaye texnoparklarına güzəştli vergi sisteminin həyata keçirilməsi ilə əlaqədardır.

2.3 Daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi zamanı sadələşdirilmiş verginin hesablanması və qiymətləndirilməsi

Ölkəmizin Vergi qanunvericiliyinə müvafiq olaraq **primitivləşdirilmiş vergi** 01.01.2001 tarixindən etibarən istifadə olunur. Bu verginin tətbiq edilməsində başlıca məqsəd ilk öncə xırda biznesin nümayəndələri və fərdi sahibkarlar üçün vergilərin təyini və büdcəyə keçirilməsi üsullarını sadələşdirməkdən ibarətdir. (bu hissədəki düzəlişin alternativini bilmedimnedir)

Daşınmaz əmlak bazarına dövlətin təsir etdiyi alətlərdən biri də vergiqoymadır. Ölkələrin əksəriyyətində daşınmaz mülkün xəzinədarları hər il sözügedən daşınmaz mülkün bazar dəyərindən vergi növündə müəyyən faizlər verirlər. Ona görə də

daşınmaz əmlakın kütləvi qiymətləndirilməsi metodlarından istifadə edirlər. Daşınmaz əmlak obyektləri haqqında məlumatlar torpaq kadastrından və daşınmaz mülkün registrindən götürülür, qiymətlər haqqında məlumatlar isə – sövdələr registrindən və ya daşınmaz əmlak hüququndan. Bazar qiymətləri bazasına görə daşınmaz mülkün kütləvi qiymətləndirilməsi metodlarının istifadəsi Azərbaycanda da məqsədyönlüdür.

Xəzinədə olan yaşayış və qeyri-yasayış sektorlarını təmininə imkan yaradan insanlar primitivləşdirilmiş verginin ödəyənlərdir. Yaşayış və qeyri- yaşayış sektorlarının verilməsi 01.01.2016-cı ildən, ərazilərin verilməsi isə 01.01.2017-ci ildən başlayaraq primitivləşdirilmiş vergiyə cəzb edilir. Burada vergi ərazinin, tikililərin miqyasına, mövcud olduğu əraziyə görə hesablanır.

Aşağıdakı durumlarda torpaq, yaşayış olan və olmayan sektorlarının verilməsi vergiyə cəzb edilmir:

- Fiziki fərdin azı 5 ildə yaşayış yerində qeydiyyatda olduğu yaşayış sektorlarının verilməsi,
- Daşınmaz mülkün hədiyyə, maddi kömək və miras şəklində ailə sakinləri hesabına təqdim edilməsi,
- Daşınmaz mülkün dövlət tələbatları üçün əldə edilməsi ilə əlaqədar kompensasiyanın ödənilməsi,
- Mülkün ər və arvad arasında təqdi edilməsi, keçmiş ər-arvad arasında boşanma zamanı təqdim edilməsi.

Daşınmaz mülklərin satışında alqı-satqı sazişlərini qəbul edən notarius:

- a) hər bir əqdə görə primitivləşdirilmiş vergini hesablayır;
- b) hesablanan primitivləşdirilmiş vergini ödəmə bazasında saxlayır;
- c) vergini 1 bank günü müddətində dövlət gəlir cədvəlinə ödəyir;
- d) hesabat ayından növbəti ayın 20-də

Torpaq, yaşayış olan və olmayan sektorlarını verən insanlardan notariuslar hesabına ödəmə bazasında saxlanılmış primitivləşdirilmiş verginin müraciətnaməsi”ni vergi idarəsinə verir.

I. Yaşayış olan və olmayan sektorlarının verilməsi müddətində primitivləşdirilmiş verginin hesablanması

1) Yaşayış olan sektorların satışında primitivləşdirilmiş vergi sektorun hər m²-i üçün 15 manat almaqla aşağıdakı kimi şəkildə təyin olunur:

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

S – məskunlaşma olan və olmayan sektoru (kvadrat metrə)

ZΘ - zona əmsalları

VM – ödəniləcək verginin dəyəri

Ərazi (zona)	Zona Əmsali
Bakı şəhəri üzrə	
1	4,0
2	3,0
3, 4	2,2
5, 6	1,8
7, 8, 9	1,5
10, 11, 12	1,2
Regionlar üzrə	
Gəncə, Sumqayıt, Xırdalan	1,5
Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndləri (Xırdalan şəhəri istisna olmaqla), Şirvan, Mingəçevir, Naxçıvan, Lənkəran, Yevlax, Şəki və Naftalan şəhərləri	1,2
Digər rayon (şəhər) və qəsəbələr (kəndlər)	0,5

Misal 1: Hər hansı bir fərd “İçərişəhər” metro stansiyasının bölgə ətrafında mövcud olan və sahəsi 100m² olan evdə üç il yaşayış yerində uçotdadır. Bu evin satılmasında primitivləşdirilmiş vergi dəyəri bu cür təyin edilir.

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

1) Yaşayışən olmadığı sektorlar üçün vergi göstərilən düstura 1,5 yüksəldici əmsal artırmaqla təyin olunur.

Misal 2: Hər hansı bir fərdin xəzinəsində VI bölgədə sahəsi 300 m² yaşayışın olmadığı zirzəmi var. Sözügedən zirzəmini satdıqda primitivləşdirilmiş vergi dəyəri aşağıda göstərilən qaydada təyin edilir:

$$\underbrace{300 \text{ m}^2}_{\text{Zirzəminin sahəsi}} \times \underbrace{15 \text{ manat}}_{\text{Baza məbləği}} \times \underbrace{1,8}_{\text{Zona əmsali}} \times \underbrace{1,5}_{\text{Yüksəldici əmsal}} = 12.150 \text{ manat}$$

Misal 3: Hər hansı fərd xəzinəsindəki və Bakı şəhəri üzrə II zonada mövcud olan 100 m² sahəsi olan evini və III zonada mövcud olan 140 kvadrat metr sahəyə malik olan alış-veriş əşyasını göstərmişdir. Ticarət prosedurlarını formallaşdıran notarius tərəfindən ödəmə bazasında saxlanılan primitivləşdirilmiş vergi aşağıdakı şəkildə təyin edilir:

Evin satılması əsasında: $100 \text{ m}^2 * 15 \text{ manat} * 3 \text{ ZƏ} = 4500 \text{ manat}$;

Alış-veriş vasitəsinin satışı əsasında: $150 \text{ m}^2 * 15 \text{ manat} * 2,2 \text{ ZƏ} * 1,5 \text{ əmsal} = 7425 \text{ manat}$.

Toplam verilməli vergi: 11.925 manat.

II. Ərazilərin verilməsi zamanı primitivləşdirilmiş verginin təyin olunması

Ərazi sahəsinin verilməsi anında vergi torpağın təyinatına əsasən təyin edilir.

1) Kənd təsərrüfatı üçün ayrılan ərazilərin satılması zamanı primitivləşdirilmiş vergi həmin əraziyə görə müəyyən edilmiş torpaq vergisinin 2 misli dəyərində aşağıda göstərilən kimi təyin olunur:

$$VM = (S * ŞB * 0,06 \text{ man}) * 2$$

VM - veriləcək verginin dəyəri

S - ərazinin sahəsi

ŞB - kənd təsərrüfatı üçün ayrılan ərazi, coğrafi mövqe əsas götürülməklə 1 hektarı üçün təyin edilən şərti bal 0,06 manat - kənd təsərrüfatı ərazisinin 1 şərti balının ərazi vergisi səviyyəsi

2 – təyin olunmuş torpaq vergisində istifadə olunan əmsal

Misal 4: Hər hansı bir fərd Lənkəranda I qrupa aid 3 hektar düzən ərazini satır. Sözügedən ərazinin satışı zamanı primitivləşdirilmiş vergi dəyəri aşağıdakı qaydada hesablanır:

$$\underbrace{3 \text{ hektar}}_{\text{Torpağın sahəsi}} \times \underbrace{125}_{\text{Şərti bal}} \times \underbrace{0,06}_{\text{TV-nin dərəcəsi}} \times \underbrace{2}_{\text{Vergi misli}} = 45 \text{ manat}$$

2) Yaşayış təsisatlarının, həyətyanı ərazilərin və oranın sakinlərinin bağ sahələrinin əhatə etdiyi ərazinin satışı zamanı vergi ərazilərin hər m²-i üçün baza dəyəri 0,6 manat olmaqla aşağıdakı kimi təyin edilir:

$$VM = S \times Z\Theta \times 0,6 \text{ manat} \quad VM - \text{veriləcək verginin dəyəri}$$

S - ərazinin sahəsi (m²-lə)

0,6 manat - ərazinin hər m²-i üçün baza dəyəri

Misal 5: Bakıda fiziki fərdin xəzinsində VI zonada sahəsi 250 m² olan və yaşayış üçün düşünülmüş ərazi mövcuddur. Sözügedən torpaq verildiyi zaman primitivləşdirilmiş vergi dəyəri aşağıdakı qaydada təyin edilir:

3) Sənaye, inşaat, nəqliyyat, rabitə, alış-veriş-təmənnə servisi və ayrı mühüm təyinatlı ərazilərin satışında vergi cədvəldəki əmsaldan başqa cədvəldəki yüksəldici əmsaldan istifadə etməklə aşağıdakı kimi təyin edilir:

$$VM = S \times Z\Theta \times Y\Theta \times 0,6 \text{ manat} \quad VM - \text{veriləcək verginin dəyəri}$$

S - ərazinin sahəsi (m²-lə)

0,6 manat - ərazinin hər m²-i üçün baza dəyəri

Ərazi (zona)	Yüksəlici əmsal
Bakı şəhəri üzrə	1,6
Gəncə, Sumqayıt və Xırdalan şəhərləri üzrə	1,4
Abşeron bölgəsinin kəndləri, Şəki, Mingəçevir, Şirvan, Lənkəran, Naxçıvan, Yevlax, Şəki, Naftalan şəhərləri əsasında	1,3
Başqa rayon və kəndlərə görə	1,2

Misal 6: Səlahiyyətli fərdin xəzinəsində Gəncədə sahəsi 1.000 m² olan və sənaye üçün ayrılan ərazi mövcuddur. Sözügedən ərazi verildiyi zaman primiivləşdirilmiş vergi dəyəri aşağıdakı qaydada təyin olunur:

$$\underbrace{1000 \text{ m}^2}_{\text{Torpaq sahəsi}} \times \underbrace{0,5 \text{ manat}}_{\text{Baza məbləği}} \times \underbrace{1,5}_{\text{Zona əmsalı}} \times \underbrace{1,3}_{\text{Yüksəldici əmsal}} = 975 \text{ manat}$$

III FƏSİL. Əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin səmərəliliyinin artırılması istiqamətləri

3.1. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

Ölkəmizdə fiziki fərdlərin mülk vergisini ödəyənlər vacib xəzinəsində vergitutma obyektləri mövcud olan rezident və rezident olmayan fiziki fərdlərdir. Onlara respublika ərazisində əmlakı olan Azərbaycanın vətəndaşları, xarici ölkə vətəndaşları və vətəndaşlığa sahib olmayan fərdlər aiddir. Fiziki fərdlərin əmlakına yaşayış mənzilləri, bağlar və başqa tikililər, su və hava nəqliyyat mexanizmləri daxil edilir. Rezident və rezident olmayan fiziki fərdlərin özəl xəzinəsində mövcud olan və ölkəmizdə yerləşən binaların, o cümlədən yenidən və faydalanıb, faydalanmamasından heç bir aidiyyəti olmadan rezident yiziki fərdlərə aid su və hava nəqliyyatı mexanizmləri vergitutma vasitəsidir.

Bu gün Bakının bir çox bölgələrində bələdiyyə idarələri hesabına ölkə sakinlərinə mülk vergisinin verilməsi ilə əlaqədar “Tədiyyə Bildirişlər”i sunulur. Bu xəbərdarlıqlarda verginin ödənilməyəcəyi zaman ölkə sakinlərinin məhkəməyə şikayət ediləcəkləri nəzərə çatdırılır. Bu cür ödənişlər bir çoxları tərəfindən qəbullanılsa da, bəziləri “niyə sırf biz” , ya da ki “nə üçün bu qədər?” tipli suallar yaradır. Bu suallara cavab axtararkən göstərilən situasiyaların tam gerçəkliyi göstərdiyi məlum olur. Nəticədə, fiziki fərdlərdən həm mülk vergisinin, həm də torpaq vergisinin alınması heç də birmənalı olaraq hamıdan tələb olunmur. Mövcud mövzuları həll etmək məqsədilə məcəllə və azad təcrübəçilərin təkliflərinə nəzər salmalı olduq.

Məcəlləyə əsasən, Daşınmaz Mülkün Dövlət Reyestri Servisi əmlaka “Çıxarış” verən anda onun inventar qiymətini müəyyənləşdirir. Fiziki fərdlərin mülk vergisi də sırf sözügedən qiymətli kağızın sonradan əlavəsi olan “Texniki Pasport”da göstərilən inventarlaşdırılmış qiymətinə görə təyin olunur. Daşınmaz mülkün inventar qiyməti 5000 manat olduğu zaman vergi çıxılmır. 5000 manatı keçdikdə isə 0,1 %

vergi çıxılır və bələdiyyənin gəlir cədvəlinə verilir. Məsələn, yaşayış binasının inventar dəyəri 40 000 manatdırsa, ondan 5 000 çıxılır, yerdə qalan 35 000 manatdan isə 0,1 %, başqa sözlə desək 35 manat mülk vergisi olaraq çıxılır. Nizamnaməyə uyğun olaraq, sözügedən vergi forması yerli sayıldığından bələdiyyələr hesabına toplanmalı, bələdiyyələrin büdcəsinə köçürülməlidir.

Ərazi üçün vergi isə Vergi qanunvericiliyi ilə nizamlanır. Bakıda sözügedən rüsum torpağın hər 100 m²-i üçün altmış qəpik, kommersiya üçün faydalanılan ərazilərə görə isə hər m² üçün 10 qəpikdir.

Deməli, sözügedən nizamnamələri pozan bələdiyyələrin mülk vergisi alması qeyri-qanuni sayıla bilər. Çünki onların göndərdikləri müraciət kağızlarında inventar qiymətinin qeyd edilməsi şərtidir. Ancaq bu müraciətlərdə həm inventar qiyməti qeyd edilmir, hələ təyin olunan qiymət mülkün gerçək inventar qiymətinə görə deyil, bələdiyyə rəsmilərinin təxəyyülünə əsaslanır. Buna görə də eyni tikilidə, eyni cür binalara görə tələb edilən rüsumlar fərqli olur.

Başqa bir mövzu isə, mülk vergisinin ən çox paytaxtda, həmçinin də sənədi olan mənzillərə şamil edilməsidir.

“İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım” İctimai təşkilatının təcrübəçisi Samir Əliyevin dediyinə görə, təcrübə göstərir ki, yerli büdcələrin gəlir bazasından olan fiziki fərdlərdən mülk vergisinin toplanması ərzində bir çox problemlər var. Sözügedən problemi yaradan səbəb vergitutma vasitəsi hesab edilən daşınmaz mülklərin inventar qiymətlərinin olmamasıdır. Problem, kənd ərazilərində də özünü daha qabarıq şəkildə biruzə verir. Kənd tikililərinin 90 faizdən çoxunun inventar qiyməti yoxdur. Bakı ərazisində yerləşən 500 000-ə yaxın sənədi olmayan binalar da bu cür ödənişlərdən uzaqdır. Bu vəziyyətdə ölkə üzrə bütün daşınmaz mülklərin mülk vergisinə cəzb olunması üçün mexanizmlər hazırlanmalıdır.

Keçmiş SSRİ-nin bütün ölkələrinin məəcəlləsində daha öncə fiziki fərdlərin mülk vergisinin mülkün inventar qiymətinə görə təyin edilməsi düşünüldü. Ancaq sonradan sözügedən ölkələrin bir çoxunda vergi məəcəlləsində yenilik edilərək müasir vergi mənbəyi ərsəyə gətirilib. Məsələn, Gürcüstanda vergi mülkün bazar qiyməti,

Moldovada dəyərləndirmə qiyməti, Ukraynada isə mülkün miqyasına görə verginin təyin edilməsi üsulunu seçiblər. Digərləri, o cümlədən ölkəmizdə isə indiyə kimi vergi mənbəyinin inventar qiymətinə görə təyin edilməsi gündəmdədir. Hal-hazırda Rusiya 2013-cü ildən etibarən olan torpaq və mülk vergilərinin sintez edilərək onların mənbəyində mülkün bazar qiymətinə görə təyin olunan mülk vergisinin həyata keçirilməsinə addım atmağı düşünür.

Bazar qiymətinə görə mülkün vergiyə cəzb edilməsi vasitəsinin həyata keçirilməsi dairəsi müəyyən növ daşınmaz mülkü təşkil edə bilər.

Vurğulayaq ki, fiziki fərdlərin mülk vergisi yer üzünün 130 -ə yaxın ölkəsində həyata keçirilir. Bazar qiymətinin həyata keçirildiyi dövlətlərdə buna oxşar olan mülk vergisinin səviyyəsi orta hesabla mülkün bazar qiymətinin 1 faizdən az olur. Lakin bir çox dövlətlərdə bu, lap yüksəkdir. Məsələn, ABŞ-da 9,15 faiz, Avstraliyada 4,63 faiz, Böyük Britaniyada 10,43 faiz, Kanada da 8,16 faiz, Yaponiyada 5,7 faiz, Fransada 2,17 faizdir.

Məcəllədə xəzinə vasitəsinin bazar qiymətinin 50-60 faizi arasındakı qiyməti mülkün vergitutma mənbəyi sayılsın. Dünya dövlətlərində belə təcrübə mövcuddur və peşakarlar düşünür ki, mülkün vergiyə cəzb edilən qiyməti onun satış üçün dəyərləndirilən bazar qiymətinin orta hesabla 50 faizi ilə eyni götürülməlidir. Ölkəmizin Vergi qanunvericiliyinin indiki 200.1-ci maddəsinin redaksiyası aşağıdakı kimi aşkar edilir: “Fiziki fərdlərin xəzinəsində olan binalara görə mülk vergisi daşınmaz mülkün dövlət reyestrində mülkün hamısının kadastr nömrəsinə müvafiq olaraq orada göstərilmiş bazar qiymətinə görə təyin edilir”.

Sözügedən vasitənin təsirli şəkildə gerçəkləşməsi üçün isə mühüm faktorlardan biri fiziki fərdlərin mülk vergisi üçün yeganə elektron vergi reyestrinin ərsəyə gətirilməsidir. Reyestrə istənilən mülkə görə kadastr nömrəsi açılmalı, bu nömrəyə müvafiq tərtib edilən informasiya kataloqunda xəzinənin forması, xəzinəyə sahiblik, faydalanmaq hüququ, yararlı və yaxud yararsız olması, sektorunun tutumu, mövqe tutduğu ünvanı haqqında geniş informasiyalar daxil edilməlidir. Doğrudur, indiki mühitdə ölkəmizdə fiziki fərdlərin faydalandığı bir çox sənədi olmayan binaların var

olması, o cümlədən sözəgedən mülkün hər hansı hissəsinin tikinti standartlarına uyğun olmaması nədənindən xəzinəni qəbul edən qiymətli kağızlar əldə etmək ehtimalının az olması belə reyestrin əmələ gəlməsini çətinləşdirir. Lakin hər vəziyyətdə heç olmasa şəhərsalma metodlarına müvafiq mülkün qeydiyyatı əməliyyatının tez bitməsi, 1 illik dövr üçün güzəşt vaxtı olaraq ölkə sakinlərinin qeydiyyat üçün düşünülmən dövlət rüsumundan sərbəst olunması həyata keçirilə bilər ki, nəticədə bu həm vaxt, həm də maddi cəhətdən işin təsirliliyini çoxalar.

Bu cür bir vasitənin həyata keçirilməsi ilə ölkə və istənilən vətəndaş aşağıdakı özəllikləri qazanmış olar:

- İqtisadi nöqteyi-nəzərdən dürüst rejimdir. İstənilən mülk öz qiymətinə görə vergiyə cəzb edilir və lap bahalı mülkə görə yüksək, ucuz mülkə görə isə az tutumda vergi təyin edilir;

- İntensiv rejimdir və bazarda mülkün qiymətində müşahidə edilən yeniliklər vergi tutumuna tez müddətdə effekt göstərir. Bazarda mülkün qiyməti yüksəldikdə ödənilən vergi dəyəri çoxalır, mülkün dəyəri aşağı düşdükdə isə ödənilən vergi dəyəri aşağı düşür;

- Mülk fəal sirkulyasiyaya cəzb edilir və mülkün sirkulyasiya sürəti çoxalar;
- Tamamilə passiv kapital şəklində toplanıb qalmış mülkə münasibət dəyişər;
- Müxtəlif rayonlara görə mülk imkanının və investisiya portfelinin qiyməti haqqında ilk məlumat mənbəyi əmələ gəlir.

Məlumdur ki, mülkün bazar qiymətinə görə vergiyə cəzb olunması yalnız gəlir cədvəli probleminin həzölməsi üçün yox, eyni zamanda gəlir cədvəlinin qazancının təşəkkülündə xüsusi vəzifə daşıyan başqa institutların da təşəkkül etməsi və tərəqqisi üçün gerçək imkan yarada bilər.

Yer üzünün sivil dövlətlərindəki kimi, ölkəmizdə də fiziki fərdlərə aid yaşayış tikililərinin və mənzillərin satışından gəlir vergisinin alınması mövzusuna çox fikir verilir. Ona görə ki, bina alqı-satqısı elə bir xüsusi mövzudur ki, burada satışı təmin edən şəxslərin bu prosedurun aparılmasında iki qayəsi ola bilər: 1. fiziki fərdin bina mühitinin normallaşdırılması; 2. bina satışından ancaq gəlir əldə edilməsi. Ancaq hər

hansı halda bina satışı ilə əlaqədar mövzular sosial əlamət daşdığından burada vergitutma mövzularına doğru yanaşmaq istənilir.

Ölkəmizin Vergi qanunvericiliyinin 102.1.8-ci maddəsində göstərilmişdir ki, fiziki fərdin azı 3 il müddətində mühüm yaşayış mövqeyi olduğu daşınmaz mülkün verilməsindən qazanılan gəlirdən vergi çıxılmaz. Bu zaman intervalı 3 ildən az olduğu halda isə bina satışından qazanılmış gəlirin 30000 manatadək payından 14 faiz, 30000 manatdan çox olan payından isə 25 faiz dərəcə ilə gəlir vergisi çıxılır.

ABŞ praktiki fəaliyyətinə görə, fiziki fərdin satdığı mənzildən qazandığı gəlirdən vergi verilməməsi üçün bu fərd mənzildə ən azı 2 il yaşamış olmalıdır. Onda fərd evli olmadığı təqdirdə, onun vergi çıxılan gəlirindən 250 000 ABŞ dolları, subay olmadığı təqdirdə isə 500 000 ABŞ dolları həcmində dəyər çıxılır. Yerdə qalan dəyər vergitutulan gəlirə aiddir. ABŞ-da kapital artımı vergisi dəyişməz səviyyə ilə - 28 faiz həyata keçirilir. Başqa yandan, məcəllədə göstərilmişdir ki, əgər daşınmaz mülk bir ildən az vaxtda tətbiq olunarsa, qazanılan gəlirdən uyğun dəyərlər tutulduqdan sonra yerdə qalan dəyər gəlir vergisinin səviyyələrinə müvafiq üsulda vergiyə cəzb edilir.

Avropa Birliyində fiziki fərdlərə aid olan daşınmaz mülkün alqı-satqısının vergiyə cəzb edilməsinə baxış açıları ayrı-ayrı olsa da, onları sintez edən özəlliklər də çoxdur. Fransada vacib yaşayış mənzilinin satışından qazanılan gəlir vergiyə cəzb edilmir. Əlavə olaraq, otuz il və daha çox müddətdə fiziki şəxsin xəzinəsində olan mülklərin satışından gəlir də vergiyə cəzb edilmir. Bundan başqa, ölkədə sakinlərin mərkəzə köçməsinin nizamlanması məqsədilə 6 ildən 30 ilə kimi dövrdə xəzinədə olan mülkün satışına reqressiv vergi səviyyəsi həyata keçirilir və vergi səviyyəsi mülkün xəzinədə olduğu hər sonrakı il üçün aşağı salınır. Başqa yandan, qeyri-rezident fiziki fərdlərə aid olan mülklərlə yerinə yetirilən prosedurların nizamlanması üçün diferensial vergi səviyyələri həyata keçirilir. Rezident olmayanların mühüm yaşayış mövqeyi Fransa olmadığına görə onlar vergitutma ərzində mühüm yaşayış mövqeyi ilə əlaqədar güzəştdən faydalana bilmirlər və təkcə Fransadakı mülk onların xəzinəsində 15 ildən çox müddətdə olduqda, vergi verməyə bilirlər.

Almaniyada mülk 10 ildən çox zaman ərzində xəzinədə olubsa, onda onun satışından qazanılan gəlirdən vergi çıxılmaz. Başqa situasiyalarda, 10 ildən az xəzinədə olan mülkün satışından vergi adi formada – 25 faiz səviyyə ilə çıxılır.

MDB dövlətlərinin vergi məcəlləsində də fiziki fərdlərə aid olan daşınmaz mülkün vergiyə cəzb edilməsinin bənzər özəlliklərini görmək olar. Məsələn, Rusiyanın məcəlləsinə görə, daşınmaz mülk fiziki fərdin xəzinəsində 3 ildən az vaxtda olduğu zaman, onun satışından qazanılan gəlir kompleks formada gəlir vergisinə cəzb edilir. Onda onun sahibi mülkün alınması və yaxud saxlanması ilə əlaqədar ödəmələrini aşkara çıxara bilərsə, satışdan qazılan gəliri sözügedən dəyər qədər aşağı sala bilər.

3.2. Hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

Ölkəmizin vergi məcəlləsinin qruplaşdırılması sahəsində atılmış ilk addım olan AR-ın Vergi Məcəlləsi 2001-ci il yanvar ayının 1-dən etibarən fəaliyyət göstərmiş və ölkəmizdə vergi idarəetmə üsulunun strateji səviyyədə inkişaf etdirilməsi ilə yekunlanmışdır. Vergi idarəetmə üsulunu lap çox təkmilləşdirmək üçün sonralar sözügedən Məcəlləyə 19 artım olmuşdur və bərpa edilmişdir. Bərpa işləri görülsədə, vergi idarəetmə üsulunu daha geniş formada araşdırılması və sorğu cavablarından belə məlum olur ki, ölkəmizin vergi idarəetmə üsulu, həmçinin vergi məcəlləsi respublikanın xüsusi sahəsinin tərəqqisinə əngəl törədir və ona görə də onun daha da məqsədəuyğun vəziyyətə salınmasına lazımdır. 2005-ci ildə ölkəmizdə açılan 350 şirkət içərisində DB hesabına keçirilmiş sorğu nəticəsində tərtib edilmiş İnvestisiya şəraiti ilə əlaqəli Hesabatda vergi idarəetmə üsulu və rüşvət ölkəmizin biznes idarələrinə əngəl törədən 3 mühüm sərhəd olaraq qeyd olunub. Şirkətlərin 25 faizi vergi idarəetmə üsulunu bizneslə maraqlanmağa əngəl olan amil kimi tanıyır. (3.1-ci cədvələ baxın).

2017-ci ildə ölkəmizdə sahibkarların qarşılaşdığı altı ən böyük maneə

No.	Sahə	Faiz
1	Vergi inzibatçılığı	25
2	Vergi dərəcələri	23
3	Korrupsiya	21
4	Maliyyə mənbələrinə çıxış	8
5	Gömrük və ticarət qaydaları	8
6	İcazə və lisenziyalar	8

Mənbə: DB-in : [Azərbaycan üzrə İnvestisiya Mühiti ilə bağlı Hesabatı](#).

Öz işinin rəhbəri olan sahibkarların əksəriyyəti və KOM-ların 50 faizdən çoxu primitivləşdirilmiş vergitutma prosesində işləyir. Primitivləşdirilmiş vergitutma prosesinə əsasən vergi məsuliyyətlərinin tutumu çox böyük olmasa da, normal və primitivləşdirilmiş vergitutma proseslərinə əsasən vergi səviyyələri arasındakı nisbət yaxud mülk sahiblərini öz iş sahələrini böyütmək fikrindən daşındıraraq onların tərəqqisinə əngəl törədir.

Azərbaycan Doing Business 2017-da

Sahə	Yer
Bizneslə məşğul olmağın asanlığı	33
Biznesə başlanılması	13
Tikinti icazələrinin alınması	155
İşçilərin işə götürülməsi	15
Əmlak qeydiyyatı	9
Kreditlərin alınması	12
İnvestorların qorunması	18
Vergilərin ödənilməsi	102
Xarici ticarət	174
Müqavilələrin icrası	26
Biznesin ləğvi	81

Binaların satılması zamanı vergitutma üzrə təzə tələblər satıcının hüquqi mövqeyinə görə deyil, satıcılara qarşı davranışında istifadə ediləcək. Tələblərin tətbiq ediləcəyi mövqelər – birinci yaşayış binasını inşa edən satıcılar çıxılmaq şərti ilə, səlahiyyətli şəxslərin hər biri, VÖEN nömrəsi ilə fəaliyyət göstərən sahibkarlar.

Ölkəmizdə bələdiyyə vergilərin toplanılması ilə xüsusi təşkilatlar maraqlanır. Bu bələdiyyə vergilərinin dörd növü vardır: hər hansı bir fərdin ərazi vergisi, hər hansı bir fərdin mülk vergisi, bələdiyyə əhəmiyyətli inşaat mallarına görə mədən vergisi, yerli xəzinədə olan şirkət və qurumların vergisi. Əlavə olaraq, buna bənzər yerli vergilər də bələdiyyələrə verilir. Bu bənzər vergilərə yerli xəzinəyə məxsus ərazilərdə, mənzillərdə küçə reklamının qoyulması və təqdim olunmasından, yerli xəzinənin yadlaşdırılmasından, kirayəyə və faydalanmaq üçün verilməsindən, səyyar alış-veriş, təşkilati iaşə servislərindən, sanatoriya-kurort və turizm servisləri edilən insanlardan alınan pullar aiddir. Əlavə olaraq, ölkənin bölgələrində səlahiyyətli fərflərə aid mükəmməl versiyada avtomobil dayanacaqları, bütün növ daşıma mexanizmlərinin uzunmüddətli, ya da ki, qısamüddətli dayanacaqları üçün pul vermək də bələdiyyənin mövcud qurumları hesabına toplanılır.

İndi səlahiyyətli şəxslərin mülk və ərazi vergisi ölkənin gəlir cədvəlinə, hər hansı fərddən alınan sözügedən vergilər isə bələdiyyələrə verilir. 2017-ci ildə fiziki fərdlərdən 4 000000 manat ərazi vergisi, 7 000000 manat mülk vergisi yığılıb. Səlahiyyətli fərdlərdən isə 2017-ci il 48 000000 manat ərazi, 132 000000 manat mülk vergisi alınıb. Yəni, 2017-ci ildə ərazi və mülk vergisindən təşkilatlara toplam 11 000000, ölkənin gəlir cədvəlinə isə 180 000000 manat pul yatırılıb. Amma 2017-ci il respublika ərazisində işləyən 1719 təşkilatın kompleks gəlir cədvəli 36 000000 manat təşkil edib.

Bir mövzu da var ki, əksər kütlə hazırkı mühitdə səlahiyyətli fərdlərin mülk və ərazi vergisinin bələdiyyələrə ödənilməsini gerçəkçi hesab etmir. Samir Əliyev də dövlətin bu cür yenilik edəcəyini real hesab etmir. S.Əliyevə görə, səlahiyyətli fərdlərdən alınan vergilərin bələdiyyələrə ödənilməsi iki il öncə daha təbii sayılırdı: “Amma indi isə neftdən gələn qazanc nisbətən aşağı düşür və gəlir cədvəli vəsaitinin təşəkkül etməsinə ciddi effekt göstərir. Neft gələn qazancın aşağı düşdüyü hazırkı mühitdə dövlət himayəsində vergi qaynağını dövlət gəlir cədvəlindən seçməz. Bunlara zidd olaraq, indiki dövrdə ölkəmizdə gəlir cədvəli boşluqlarını bağlamaq məqsədilə vergi gəlirlərinin yüksəldilməsi siyasəti aparılır.

Səlahiyyətli kəslərdən alınan mülk və ərazi vergisinin vahid rejimdə sintez edilməsinə, təcrübəçi deyir ki, təzə vasitəyə görə, səlahiyyətli kəslərin mülk vergisi dövlət vergisi adı altından tədric edilir və bələdiyyə vergilərə aid olunur. Bu məqsədlə Vergi qanunvericiliyinin uyğun müddəalarına yeniliklər tətbiq olunur. Səlahiyyətli kəslərin mülk vergisi “orta illik qalıq məbləği” üzrə deyil, “bazar qiyməti” üzrə təyin edilir. Əldə edilən vergi səlahiyyətli kəsin fəaliyyət göstərdiyi bələdiyyə gəlir cədvəlinə yatırılır. Nəticədə isə bələdiyyələrin gəlir cədvəli vəsaitinin minimum 20-30 dəfə çoxalmağı müşahidə olunur. Müasir vasitə eyni zamanda yerli sakinlərdə vergi mədəniyyətinin təşəkkül etməsinə şərait yaratmaqdadır.

3.3. Daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin səmərəliliyinin yüksəldilməsi istiqlamətləri

Daşınmaz mülk vergisini ödəyənlər, vergi səviyyəsi, vergitutma mənbəyi, verginin təyin edilməsi və ödənilməsi formaları Vergi qanunvericiliyi ilə nizamlanır. Vergi qanunvericiliyindəki yeniliklər içərisində daşınmaz mülkün verilməsindən qazanılan gəlirlərin vergiyə cəzb olunması vasitəsi də yer tutur. Nəticədə, təzə qərarlara görə bu proses indi lap primitivləşdirilib və vergi ağırlığı strateji formada aşağı salınıb.

Vergilər Nazirliyinin Vergi siyasəti və əhəmiyyətli tədqiqatlar Baş İdarəsinin rəis müavini Şamil Ərəbovun dediklərinə əsasən, Vergi qanunvericiliyinin yenilikdən öncə əsas olan iddialarına görə, binaların və başqa daşınmaz mülklərin verilməsindən, başqa sözlə satılmasından qazanılan gəlirlər verən fərd hesabına vergi idarələrinə uyğun müraciətnamə verilməklə vergiyə cəzb olunurdu: "Əksər vəziyyətlərdə verilən bu cür daşınmaz mülklərin alınmasına, tikintisinə, təmirinə lazım olan məsrəfi qəbul edən qiymətli kağızların olmaması, bu prosedurlardan qazanılan gəlirlərin vergiyə cəzb olunmasında problemlər və narazılıqlar ərsəyə gətirirdi.

Vergi qanunvericiliyindəki yeniliklərlə, daşınmaz mülkün verilməsinə görə (satılması) sazişləri qəbul edən notariuslar hesabına ödəmə bazasında primitivləşdirilmiş verginin çıxılması, 1 bank günü müddətində dövlət gəlir cədvəlinə ödənilməsi və aylıq müraciətnamənin vergi idarəsinə verilməsi düşünülür. Belə ki, daşınmaz mülkün verilməsindən gəlir qazanan fərdlərin vergi uçotuna düşməsi və onlar hesabına uyğun müraciətnamənin vergi idarəsinə verilməsi durumu ortadan götürülür". İdarə rəisinin müavini qeyd edib ki, fiziki fərdin azı 5 il müddətində yaşayış mövqeyində qeydiyyatda olduğu yaşayış mövqeyinin verilməsi, daşınmaz mülkün hədiyyə, maddi köməklik və miras şəklində Vergi qanunvericiliyinin 13.2.7-ci maddəsində göstərilir.

Dünya praktiki fəaliyyətinə fikir versək aydın olur ki, bir çox dövlətlərdə daşınmaz mülkə görə vergi ödəyənlərə həm fiziki fərdlər, eyni zamanda səlahiyyətli

fərdlər məxsus edilir. Ancaq Honq-Konq istisnadır ki, orada bu vergini ödəyənlərə yalnız səlahiyyətli fərdlər şamil edilir və əlavə olaraq, daşınmaz mülkə görə vergi təkcə sözügedən mülkdən qazanılan gəlirə görə verilir. Daşınmaz mülkün vergitutma vasitəsinin təyin edilməsinə dünya praktiki fəaliyyətində fərqli baxış açıları vardır.

Yaponiyada, Almaniyada, Polşada, Çexiyada, Tailandda, Rusiyada və dünyanın bir çox dövlətlərində vergiyə cəzb edilən daşınmaz mülkə torpaq sektorları, eyni zamanda tikililər şamil edilir. Bu praktiki fəaliyyət indi Dünya Bankının təcrübəçiləri hesabına öyrənilir və onun dövlətlərin hər birində həyata keçirilməsi tövsiyə olunur.

Daşınmaz mülkün satışından vergiyə cəzb edilməsində vaxt faktorunun doğru nizamlanması məqsəduyğunluğunun çoxaldılması meyllərindəndir.

Ölkəmizin Vergi qanunvericiliyinin 85-ci maddəsinin 85.4.-cü maddəsinə görə “Vergi idarələri vergiyə cəzb olunan hesabat dövrü bitdikdən sonra 3 il müddətində vergi ödəyənin vergisini, faizləri müəyyən etmək və müəyyən edilmiş dəyəri təzədən müəyyən etmək səlahiyyətinə sahibdirlər.

Daşınmaz mülkün satışı üzrə vergilərin təyin edilməsi üzrə vergi mərhələsi təqvim ili sayılır. Başqa sözlə desək, prosedurun müşahidə edildiyi təqvim ili sona çatdıqdan sonra 3 il müddətində daşınmaz mülkün satışına görə müəyyən edilmiş vergi, faizləri təyin edilənə və yaxud təyin olunmuş dəyərə təzədən göz atıla bilər. İndi bu mərhələlərə 2012, 2013 və 2014-cü illər şamil edilir, bir sözlə adı çəkilən illərdə müşahidə edilmiş bütün prosedurlara aid edilir. 2012-ci ildə müşahidə edilmiş prosedurlara 2015-ci ilin axırına kimi təzədən göz atıla bilər, ona görə ki, onun hesabat mərhələsi 01.01.2013-cü ildə bitib, üzərinə üç il gəldikdə 2015-ci ilin axırı edir.

Vergi qanunvericiliyinin 85.4.-cü maddəsində bu açıq şəkildə qeyd olunub, amma nəyəsə görə əksər şəxslər üç il olaraq ticarət prosedurundan sonrakı mərhələsi başa düşür. Sözügedən mərhələnin üç ildən artıq yaxud az olması da mümkündür. Üç il vaxt hesabat mərhələsindən növbəti vaxt intervalı kimi qeyd olunur, alqı-satqı tarixindən növbəti dövr deyil.

Daşınmaz mülkün alqı-satqı prosedurlarına görə vergi monitorinqi son dövrlərdə təşəkkül etdirilib. Nəşriyyatda rast gəlinən formal informasiyaları gözdən keçirəndə, belə nəticə çıxarmaq olar ki, yoxlama dairəsində hələ 2013-cü və 2014-cü illər ərzində yerinə yetirilən prosedurlar gözdən keçirilir, ona görə ki, bu prosedurlara görə informasiyalar artıq vardır. 2012-ci ilə görə prosedurlar barəsində heç bir informasiya verilmir. Lakin bu o demək deyil ki, 2012-ci ildəki prosedurlar gözdən kənarda olacaq.

Daşınmaz mülkün verilməsindən qazanılan gəlirlərin vergiyə vəlb olunması vasitəsinin təzələnməsinin insanların diqqətini çəkdiyini deyib və bu sektorda edilmiş yeniliklərə toxunub: “Daşınmaz mülkün verilməsindən qazanılan gəlirlərin vergiyə cəzb olunması vasitəsi hazırda lap primitivləşdirilib və bu sektorda da vergi ağırlığı strateji formada aşağı salınması inkişafının mühüm meyillərindəndir

Nəticədə, Vergi qanunvericiliyinin yenilikdən öncə əsas götürülən iddialarına görə, tikililərin və başqa daşınmaz mülklərin verilməsindən, yəni satılmasından qazanılan gəlirlər verən fərd hesabına vergi idarələrinə uyğun müraciətnamə verilməklə vergiyə cəzb olunurdu. Əksər durumlarda verilən bu cür daşınmaz mülklərin alınmasına, tikintisinə, təmirinə ödənilən məsrəfləri qəbuk edən qiymətli kağızların olmaması, bu prosedurlardan qazanılan gəlirlərin vergiyə cəzb olunmasında problemlər və narazılıqlar meydana çıxarırdı.

Fiziki fərdin azı 5 il müddətində yaşayış mövqeyində qeydiyyatda olduğu yaşayış sektorlarının verilməsi, daşınmaz mülkün hədiyyə, maddi köməklik və miras şəklində Vergi qanunvericiliyinin 13.2.7-ci maddəsində göstərilən ailə sakinləri hesabına təqdim edilməsi, daşınmaz mülkün dövlət tələbatları üçün alınması, mülkün ər və arvad arasında təqdim edilməsi, keçmiş ər-arvad arasında boşanma zamanı təqdim edilməsi ödəmə bazasında vergi vermədiyini əsas götürərək vurğulaya bilərik ki, inkişaf etdirmə zamanı: xəzinəsində mövcud yaşayış olan və olmayan sektorlarının verilməsini təmin edən fərdlər hər m² sahə üçün 15 manat ödənilməsi göstərilir.

Eyni zamanda verginin yaşayış olan və olmayan sektorunun kompleks sektorundan çıxılması və onda təyin edilmiş dəyətə Vergi qanunvericiliyində aşar

olunmuş zona əmsalları həyata keçirilməsi inkişaf etdirmə prosesinin mühüm xarakteristikalarından hesab edilir.

Nəticə və təkliflər

Daşınmaz mülkün vergiyə cəzb olunmasının təkmilləşdirilməsi istiqamətlərini araşdıran tədqiqat işi bir sıra elmi nəticələri qazanmağa şərait yaradır.

1. Postsosialist ölkələrində və Azərbaycanda vergidən yayınmanın hələdə yüksək səviyyədə olduğunu diqqətə çatdırmaqla, nəzəri mənbələrin təhlili ilə transformasiya mühitində vergi etikasını formalaşdırmağın əsas yollarından birinin cərimələrin biqi olduğu göstərilmişdir. Vergidən yayınmaya görə cərimələrin təsir gücünü artırmaq üçün dissertasiya işində konkret sxem təklif edilib və müəyyən olunub ki, cərimə məbləği vergidən yayındırılan ödəniş məbləği ilə birgə vergidən yayınma ehtimalının yüksəkliyi göstəricisinə əsaslanmalıdır. Daha doğrusu, iddia edilib ki, vergidən yayınma ehtimalının yüksəkliyi cərimələrin məbləğinin artırılmasına əsas olmalıdır.

2. Daşınmaz mülkün vergiyə cəzb olunması barədə nəzəri mənbələrin təhlili ilə bu prosedurların vergiyə cəzb edilməsinin vergitutmanın ümumi nəzəri- metodoloji bazasına, fundamental vergitutma prinsiplərin əsaslanması göstərilmiş, eyni zamanda təyin edilmişdir ki, əmlakın münasibətlərində vergitutma sistemləri spesifik xüsusiyyətlərə malikdir.

Dissertasiya işində müxtəlif növ mülkiyyətin tələbatla vergi dərəcələri arasındakı əlaqələr təhlil olunmuş və müəyyən edilmişdir ki, yüksək vergi dərəcələri əmlak əməliyyatlarında tələbatı azaldır.

3. Dissertasiya işində daşınmaz əmlakdan vergitutmanın investisiya fəallığına təsiri aşkara çıxarılmış və göstərilmişdir ki, sərbəst vəsaitlərin investisiya prosesinə cəlbinin başqa formalarının, xüsusilə mülkiyyət bazarının formalaşmadığı şəraitdə bank kreditləri investisiyaların ən mühüm mənbələrindən birinə çevrilir.

4. Tədqiqat işində bu cəhət əsas götürülməklə təyin olunmuşdur ki, müasir şəraitdə daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb edilməsi vergitutmanın ədalətlik, bərabərlik prinsiplərinə deyil, effektivlik prinsipinə əsaslanmaq gərəkdir və bu səbəbdən də əmlakın vergiləri üçün güzəştli vergitutma sistemlərinin tətbiqi lazımlıdır.

5. Tədqiqat işində daşınmaz mülkün vergitutma sistemlərinin səmərəliliyini yüksəltmək üçün xarici təcrübədən istifadə zərurəti nəzərə alınmış və bu səbəbdən də müxtəlif ölkələrin təcrübəsi ətraflı təhlil edilmişdir. Təhlillərlə təyin edilmişdir ki, xarici ölkələrin böyük əksəriyyətində bir çox bank əməliyyatları güzəştli vergitutmaya cəlb edilirlər.

6. Təhlillərlə belə bir nəticə çıxarılmışdır ki, sahələrarası müqayisələrdə kredit sektorunda vergi yükünün nisbi yüksək görünməsinin səbəbi bu sektorun nisbətən əlverişsiz vergitutma mühitində fəaliyyət göstərməsi deyil. Vergi yükü üzrə sahələrarası müqayisələrdəki fərqlər başqa sferalarda - ticarət, tikinti və s. sektorlarda vergidən yayınma imkanlarının çox olması ilə şərh edilmişdir.

7. Tədqiqat işində əmlak sektorunun vergi sistemlərinin formalaşması və təkmilləşdirilməsinin əsas dayaqlarından birinin qanunverici baza olması göstərilmiş və bu səbəbdən də hüquqi bazanın kompleks qiymətləndirilməsi aparılmışdır.. Təhlillərlə bu hüquqi əsaslardakı bəzi çatışmazlıqlar da aşkara çıxarılmışdır və vergitutmanın yüksəkliyi - məcburi ehtiyat normalarının yuxarılığı, (2017-ci ilədək mənfəət vergisinin hesablanmasında müxtəlif hesablama metodlarından istifadəyə imkan yaradan hüquqi müddəalar qanunverici bazadakı nöqsanlar kimi qeyd olunmuşdur. Qanunvericilikdə maliyyə xidmətlərinin çeşidinin müəyyənlənməsi ilə əlaqəli nöqsanların mövcud olması da göstərilmişdir.

8. Tədqiqat işi nəzəri mənbələr üzrə araşdırmaların, xarici təcrübələrin təhlilinin, ölkədə mülkiyyətin vergiyə cəlbi praktikasının tədqiqinə görə mülkün vergiyə cəzb olunması sistemlərinin təkmilləşdirilməsinin əsas istiqamətlərini aşkara çıxarmışdır.

Nəzəri mənbələrin və praktik vergitutmanın təhlili ilə faiz gəlirlərinə, dividendlərə aşağı dərəcəli vergilərin müəyyənləşdirilməsinin, bu gəlirlərə verilən vergi güzəştlərinin müasir iqtisadi şəraitdə effektiv zəruri olduğu aşkara çıxarılmışdır. Araşdırmalar nəticəsində gələcək üçün bu yanaşmadan imtinanın - DİT sistemindən kompleks vergitutma sisteminə keçidin də zəruriliyi və perspektivdən vergi məcəlləsinə uyğun dəyişikliklər edilməsinin labüdlüyü aşkara çıxarılmışdır.

9. Təhlillərlə maliyyə xidmətlərinin əlavə dəyər vergisindən sərbəst olunmasının səbəbləri aşkarlanmış və mövcud şəraitdə maliyyə əməliyyatlarının əlavə dəyər vergisinə cəzb edilməsinin həm effektiv, həm də texniki cəhətdən mürəkkəb bir məsələ olduğu göstərilmişdir. Bununla birgə xaricdə maliyyə xidmətlərinin ƏDV-yə cəlbi istiqamətində aparılan eksperimentlərə, bir sıra ölkələrdə bank əməliyyatlarının bəzi növlərinin ƏDV-yə cəlbinə diqqət yetirilmiş və bu təcrübələrdən istifadə zəruriyyəti müəyyən olunmuşdur. Bu baxımdan vergi məcəlləsinə uyğun dəyişikliklər edilməsinin lazımlığı göstərilmişdir.

İSTİFADƏ OLUNMUŞ ƏDƏBİYYAT SİYAHISI

Azərbaycan dilində:

1. “Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi” Bakı, 2017, 351 s.
2. “Dövlət borcu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, Bakı, 2007.
3. “Azərbaycan Respublikasının milli iqtisadiyyat perspektivi üzrə Strateji Yol Xəritəsi” Bakı, 2016
4. Allahverdiyev Ə.Q., Makroiqtisadiyyat: Nəzəriyyə və praktika. Dərs vəsaiti, UniPrint, Bakı, 2010
5. Bağirov D.A. Vergi auditi. Bakı, 2011, 428 s.
6. Cəbiyev R.M. Azərbaycanda bazar infrastrukturunun formalaşması və inkişafı. Bakı, 2010, 236 s.
7. Əlirzayev Ə.Q.İqtisadiyyat: düşüncələr, baxışlar. Bakı, 2010, 465 s.
8. Əliyev R.M., Novruzov N.A., Məmmədov M.A. İnvestisiyanın maliyyələşdirilməsi və kreditləşdirilməsi. Bakı, 2013, 432 s.
9. Əsədov H.X., Talıbov S.T.Dövlət xərclərinin idarə edilməsi və xəzinədarlığın təşkili problemləri. Bakı, 2013, 432 s.
10. Həsənlı M.X. Vergilər. Bakı,2009, 426 s.
11. Həsənov R.T. Azərbaycan Respublikasının sosial-iqtisadi inkişafının bazar modelinin konseptual əsasları. Bakı, 2012, 343 s.
12. Ağayev A.Q. Dövlət borcu və onun idarə edilməsi. Bakı, 2014, 230 s.
13. Audit: Dərs vəsaiti/ V.Novruzovun redaktəsi ilə. Bakı, 2008, 604 s.
14. Azərbaycan Respublikasının Kosntitutsiyası. Bakı, 1995.
15. Azərbaycan XX əsrdə. Statistik məcmuə, 1,2 cild, Bakı, 2017, 355 və 699 s.
16. Kərimov E.N., Qasımov V.O. İqtisadi nəzəriyyə/dərslik, Bakı, 2012, 320 s. 90

1. Бойко М.Д., Мураховский А.И., Величкин В.З. и др. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений: Справочное пособие / Под ред. М.Д. Бойко. — М.: Стройиздат, 1993
2. Глоссарий по оценочной деятельности. — Золотой диск РОО, 1998.
3. Горемыкин В.А. Стоимость земли и методы ее оценки / Вопросы оценки, 1996, № 1
4. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. — СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
5. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа / Вопросы оценки, 2002, № 1.
6. Грибовский С.В. Концепция учета моделей амортизации основных фондов предприятий при оценке их рыночной стоимости / Вопросы оценки, 1998, № 3. — С. 2—12.
7. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. — СПб.: РОСТРО-ПРЕСС, 1997.
8. Грибовский С.В. Об оценке земельных участков методом DCF-анализа / Вопросы оценки, 1998, № 1.
9. Грибовский С.В. Опыт определения ставки дисконтирования для объектов недвижимости методом экстракции / Новости оценки, № 2. — СПб.: Академия Недвижимости, 1997.
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. — СПб.: Питер, 2001.
11. Грибовский С.В. Оценка недвижимости для налогообложения / Имущественные отношения в РФ, 2006, № 5—7.
12. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. — М.: Инфра-М, 1997.
13. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. — М.: Альпина Бизнес Бук, 2004.

14. Кваша. Амортизация и срок службы основных фондов. — М.: Академия наук, 1959.
15. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. — М.: Финстатинформ, 1997.
16. Концепция развития системы оценки имущества и нематериальных активов в Российской Федерации / Бюллетень «Российский оценщик», 1998, № 4—5.
17. Котлер Ф. Основы маркетинга / Пер. с англ. В.Б. Боброва. Общ. ред. и вступ. ст. Е.М. Пеньковой. — М.: Прогресс, 1990.
18. Кочович Е. Финансовая математика. — М.: Финансы и статистика, 1994.
19. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. — М.: Патент, 1996.
20. Мусаев А.Ф., Садыгов М.М., Магеррамов Р.Б., Салаев Р.А. «Налоги и налогообложение в Азербайджане». Учебник. Баку, 2005
21. Мелкумов Я. С. Экономическая оценка эффективности инвестиций и финансирование инвестиционных проектов. — М.: ИКЦ «Дис», 1997.
22. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: МКС, 2007.
23. Организация оценки и налогообложения недвижимости. В 2 тт. / Под общ. ред. Джозефа К. Эккерта. — М.: РОО, 1997.
24. Оценка недвижимости / Пер. с англ. Под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. — М.: Российское общество оценщиков, 2007. 347
25. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. — М.: Дело, 1998.
26. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. — 2006.
27. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: СПбГТУ, 1997.
28. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. — СПб.: МКС, 2007.
29. Теория статистики / Под ред. проф. РА Шмойловой. — М.: Финансы и статистика, 1998.

30. Толковый словарь русского языка. В 4 тт. / Под ред. ДН. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.». — М.: 1995.
31. Фридман И.О. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело ЛТД, 1995.
32. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. — М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
33. Энциклопедия предпринимателя / Сост.: С.М. Синельников, Т.Г. Соломоник, М.Б. Биржаков, Р.Б. Янборисова. — СПб., ТОО «Олбис», АО «Сатисъ», 1994. — 592 с.
34. . Charles A. Akerson. MAI. The Appraiser's Workbook. — Chicago, IL., 1985. — 262 p.
35. Charles B. Akerson. Study Guide: Cours 1-B Capitalisation Theory And Techniques, AIR. — Chicago, IL., 1977.
36. Copeland D., Roller D., Murrin J. Measuring and managing the value of companies. Second edition. — McKinsey & Company, Inc., 1998
37. Ellwood L.W. Ellwood Tables For Real Estate Appraising And Financing, 4th Ed. — Balliger Publishing Co., Cambridge, Ma., 1996.
38. Jeffrey D. Fisher & Robert S. Martin. Income Property Valuation. — Real Estate Education Company, 1994.
39. Peiser R.B. Professional Real Estate Development. The ULI Guide to the Business. The Urban Land Institute. — Dearborn Financial Publishing, Inc., 1992.
40. Ramseff D.E. PhD. The Cost Approach: An Alternative View / The Appraisal Journal, April 1998.
41. Richtlinien fuer die Ermittlung der verkehrswerte von Grundstuecken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991 — WertR 91).
42. The Appraisal of Real Estate. 11th Ed. — Chicago, IL., 1996.
43. Wolverton M.L. MAI, PhD. Empirical Analysis of the Breakdown Method of Estimating Physical Depreciation / The Appraisal Journal, April 1998.

XÜLASƏ

Daşınmaz əmlak vergisinin təkmilləşdirilməsində əsas məqsəd böyük vergitutma bazasının yaranmasına imkan verilməməsidir. Əmlak vergisinə dair ödənişlərdən miqdarının azaldılmasını öncədən də, yəni əmlak alınıb-satılarkən də planlaşdırma aparmaq olar. Bu məqsədlə əmlakın alış dəyəri əmlakın tam qiymətindən aşağı dəyərə, fərq isə bu və ya başqa xidmətlərin haqqı kimi rəsmiləşdirilə bilər.

Əmlak vergisinin tətbiq edilməsindən əsas məqsəd, birincisi, müəssisəni mənfəət yaratmayan istehsal üsullarından azad etməyə stimullaşdırmaqdır, yəni bu vergi bir növ sanitar funksiyasını yerinə yetirir. Müəssisənin əsasən daha az hərəkətdə struktur elementləri (binalar, istehsal avadanlıqları, torpaq sahələri, və s.) əmlak vergisinə cəlb edilir. Bu vergidən azad edilməyin yalnız bir üsulu vardır: müvafiq istehsal fondlarından azad edilmə.

Dissertasiya işi giriş, 3 fəsil, nəticə və ədəbiyyat siyahısından ibarətdir.

Girişdə mövzunun aktuallığı əsaslandırılır, öyrənilmə səviyyəsi açıqlanır, tədqiqatın məqsəd və vəzifələri, nəzəri-metodoloji əsaslan və informasiya bazası, işin elmi yeniliyi şərh edilir.

Birinci fəsildə mülkiyyət və mülkiyyət münasibətlərinin nəzəri əsasları, tarixi inkişaf mərhələləri, formaları, növləri və təsnifatı, eyni zamanda mülkiyyətin vergiyə cəlb edilməsinin büynəlxalq təcrübəsi ayrı-ayrı dünya ölkələrinin təmsalında tədqiq olunur.

İkinci fəsildə əmlakın vergisi və onun qiymətləndirilməsinin iqtisadi əsaslarının təhlili, dinamikası və dəyişmə xüsusiyyətləri araşdırılır. Əmlak vergisinin mövcud vəziyyəti, hüquqi bazası, onun resurs strukturu, təşkilatı aspektlər və sadələşdirilmiş verginin hesablanması və qiymətləndirilməsi metodikası verilir, həmçinin əmlak vergisinin vergi Azərbaycanın sistemində yeri və rolü təhlil olunur.

Üçüncü fəsildə əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin səmərəliliyinin artırılması və idarə edilməsinin konkret aspektləri, fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan

əmlakın vergiyə cəlb edilməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri və mexanizmləri əsaslandırılır və dövlətin bu sahədə əsas vəzifələri müəyyənləşdirilir.

Nəticə və təkliflər daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb olunmasının konkret istiqamətlərinə yönəldilərək təklif və tövsiyələr verilmişdir.

İstifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısında mövzuya dair yerli və xarici mənbələr qeyd olunmuşdur.

РЕЗЮМЕ

Основной целью улучшения налога на недвижимость является предотвращение создания большой налоговой базы. При снижении суммы налоговых вычетов по имуществу можно осуществлять планирование при покупке или продаже недвижимости. Для этой цели цена покупки имущества может быть ниже полной стоимости имущества, а разница может быть оформлена в качестве вознаграждения за эти или другие услуги.

Основной целью применения налога на имущество является поощрение предприятия к выпуску его нерентабельных методов производства, то есть он реализует некую санитарную функцию. Предприятие в основном занимается налогом на имущество по структурным элементам (здания, производственное оборудование, земельные участки и т. Д.) При меньшем движении. Существует только один способ избавиться от этого налога: освобождение от соответствующих производственных фондов.

Диссертация состоит из введения, главы 3, результатов и списка литературы.

Актуальность темы обоснована, объясняется уровень обучения, цели и задачи исследования, теоретические и методологические основы и информационная база, научная новизна исследования.

В первой главе изучаются теоретические основы отношений собственности и собственности, исторические этапы развития, формы, типы и классификации, а также международный опыт налогообложения собственности.

Во второй главе рассматриваются анализ, динамика и изменчивость экономической основы налога на имущество и его оценка. Также анализируется текущий статус, правовая основа налога на имущество, его структура ресурсов, организационные аспекты и упрощенный метод расчета и оценки налогов, а также проанализирована роль и стоимость налога на имущество в налоговой системе Азербайджана.

Третья глава посвящена конкретным аспектам повышения эффективности и управления налогообложением имущества, направлениям и механизмам улучшения налогообложения имущества, принадлежащего физическим и юридическим лицам, и определяет основные задачи государства в этой области.

Результаты и рекомендации были направлены на конкретные аспекты налогообложения недвижимости, и были даны рекомендации и рекомендации.

В используемой литературе перечислены местные и зарубежные источники по этой теме.

SUMMARY

The main purpose of improving the real estate tax is to prevent the creation of a large tax base. While reducing the amount of property tax deductions, it is possible to conduct planning while buying or selling property. For this purpose, the purchase price of the property may be lower than the full value of the property, and the difference may be formalized as a fee for these or other services.

The main purpose of applying the property tax is to encourage the enterprise to release its non-profitable production methods, that is, it implements a kind of sanitary function. The enterprise is mainly involved in property tax on structural elements (buildings, production equipment, land plots, etc.) in lesser movement. There is only one way to get rid of this tax: exemption from relevant production funds.

The dissertation consists of the introduction, chapter 3, the results and the list of literature.

The relevance of the topic is justified, the level of learning is explained, the goals and objectives of the research, theoretical and methodological foundations and the information base, the scientific novelty of the study.

In the first chapter, theoretical foundations of the property and property relations, historical development stages, forms, types and classifications as well as international experience of taxation of property are being studied by different countries.

The second chapter examines the analysis, dynamics and variability of the economic basis of property tax and its assessment. The current status, legal basis of property tax, its resource structure, organizational aspects and simplified tax calculation and evaluation method are also analyzed, and the role and value of property tax in Azerbaijan's tax system is analyzed.

The third chapter deals with the specific aspects of increasing the efficiency and management of property taxation, the directions and mechanisms of improving the taxation of property owned by individuals and legal entities, and defines the main tasks of the state in this area.

The results and recommendations were directed to concrete aspects of real estate taxation and recommendations and recommendations were given.

The used literature lists local and foreign sources on the topic.