


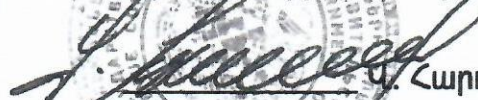
Համաձայնեցված է

Հայաստանի Հանրապետության  
Ֆինանսների նախարարության հետ

  
Վ. Արամյան  
02 Մարտի 2018 թվական

Հայաստանի Հանրապետության

կառավարությանն առընթեր պետական  
եկամուտների կոմիտեի նախագահ

  
Վ. Հարությունյան  
1 Մարտի 2018 թվական  
N 1

### ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՆ ՊԱՐԶԱԲԱՆՈՒՄ

**ԿԱՌՈՒՑՎՈՂ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԿԱՄ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՎԱԾ ՇԵՆՔԵՐՈՒՄ  
ԱՌԱՆՁՆԱՑՎԱԾ ՄԻԱՎՈՐՆԵՐԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԿԱՌՈՒՑՎՈՂ ՇԵՆՔԻՑ ԱՆՇԱՐԺ  
ԳՈՒՅՔ ԳՆԵԼՈՒ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԴԵՊՔՈՒՄ ԱՎԵԼԱՑՎԱԾ  
ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՈՐՈՇ ՀԱՐՑԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

1. Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ ավելացված արժեքի հարկով հարկման օբյեկտ են համարվում հետևյալ գործարքներն ու գործառնությունները.

1) ապրանքի մատակարարումը, եթե ապրանքի մատակարարման վայրը, նույն օրենսգրքի 37-րդ հոդվածի համաձայն, համարվում է Հայաստանի Հանրապետությունը,

2) աշխատանքի կատարումը և (կամ) ծառայության մատուցումը:

2. Մինչև 2018 թվականի հունվարի 1-ը գործող՝ «Ավելացված արժեքի հարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ ավելացված արժեքի հարկով հարկվող գործարքներ (գործառնություններ) են համարվում, մասնավորապես՝

1) ապրանքների մատակարարումը՝ գործարք, որն իրականացվում է ապրանքների (այդ թվում՝ արտադրանքի և անշարժ գույքի) սեփականության իրավունքը որևէ ձևով կատարվող հատուցման դիմաց այլ անձի փոխանցելու միջոցով,

2) ծառայությունների մատուցումը՝ ապրանքների մատակարարում չհամարվող գործարք (գործառնություն), որն իրականացվում է որևէ ձևով կատարվող հատուցման դիմաց, ներառյալ՝ ոչ նյութական ակտիվների իրացումը (փոխանցումը):

3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի՝

1) 135-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը և այլ գույքային իրավունքները, այդ իրավունքների սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումն ու դադարումը ենթակա են պետական գրանցման,

2) 176-րդ հոդվածի՝

ա. 1-ին մասի համաձայն՝ պայմանագրով գույքը ձեռք բերողի սեփականության իրավունքը ծագում է գույքը հանձնելու պահից, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով,

բ. 2-րդ մասի համաձայն՝ այն դեպքերում, երբ գույքի նկատմամբ իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման, ձեռք բերողի սեփականության իրավունքը ծագում է դրա գրանցման պահից,

3) 224-րդ հոդվածի՝

ա. 4-րդ մասի համաձայն՝ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կարող է ծանրաբեռնվել կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքով: Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը՝ պետական գրանցման: Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը տարածվում է նաև հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի վրա,

բ. 5-րդ մասի համաձայն՝ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները), հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ, քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտ են դառնում ավարտված շենքի պետական գրանցման պահից,

գ. 6-րդ մասի համաձայն՝ կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում հողամասի, բնակարանի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների նկատմամբ

սեփականության իրավունքի գրանցման կարգը սահմանվում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով,

դ. 7-րդ մասի համաձայն՝ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի շինարարության ավարտի պետական գրանցումից հետո պայմանագրով սահմանված, բայց ոչ ուշ, քան վեցամսյա ժամկետում կառուցապատողը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին է ներկայացնում կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը և հաշվարկային փաստաթուղթը կամ օրենքով սահմանված դեպքերում՝ հարկային հաշիվը,

ե. 8-րդ մասի համաձայն՝ կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը ենթակա է նոտարական վավերացման, դրանից ծագող իրավունքը՝ պետական գրանցման: Կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքում բնակարանը, ոչ բնակելի տարածքը, ներառյալ՝ դրանց համապատասխան հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնային մասը կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին սեփականության իրավունքով փոխանցված է համարվում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի պետական գրանցման պահից:

4. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 36-րդ հոդվածի՝

1) 4-րդ մասի համաձայն՝ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա առանձնացված միավորի նկատմամբ իրավատիրոջ գնման իրավունքը գրանցելիս գրանցվում են վերջինիս կողմից ապագայում ձեռք բերվող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի նախագծային համարը և մակերեսի չափը՝ ըստ շինության նախագծի,

2) 5-րդ մասի համաձայն՝ նույն հոդվածով սահմանված կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորների նկատմամբ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու գրանցված իրավունք ունեցող անձանց սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն իրականացվում է շինության շինարարության ավարտի ակտի ձևակերպումից հետո՝ սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի հիման վրա,

3) 6-րդ մասի համաձայն՝ նույն հոդվածով սահմանված կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները) հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ, սեփականության իրավունքի գրանցման օբյեկտ են դառնում շինության շինարարության ավարտի ակտի և չափագրման տվյալների հիման վրա բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի պետական գրանցման պահից:

Վերոնշյալ դրույթների կիրառության հետ կապված հարցերի ճշտման նպատակով, ղեկավարվելով «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 87-րդ հոդվածի 2-րդ մասով՝ պաշտոնապես պարզաբանում եմ.

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորների մասով կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի կնքումը չի համարվում ավելացված արժեքի հարկով հարկվող գործարք, քանի որ դրա առարկա հանդիսացող՝ ապագայում հանձնվելիք առանձնացված միավորը քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտ է դառնում շինության շինարարության ավարտի ակտի ձևակերպումից հետո, իսկ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու գրանցված իրավունք ունեցող անձանց սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն իրականացվում է շինության շինարարության ավարտի ակտի ձևակերպումից հետո՝ սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի հիման վրա:

Կառուցվող շենքից որպես անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի առարկա առանձնացված միավորի մասով ավելացված արժեքի հարկի գծով հարկային պարտավորությունը ծագում է շինության շինարարության ավարտի ակտի ձևակերպումից հետո՝ սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտից ծագող՝ գնորդի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման պահին:

Սույն պաշտոնական պարզաբանմամբ ամրագրված մոտեցումը կիրառվում է նաև մինչև 2018 թվականի հունվարի 1-ը ծագած հարաբերությունների նկատմամբ: