AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ
İQTİSADİYYAT NAZİRLİYİ YANINDA
DÖVLƏT VERGİ XİDMƏTİ

DAŞINMAZ ƏMLAKIN TƏQDİM EDİLMƏSİNDƏN ƏLDƏ EDİLƏN GƏLİRİN SADƏLƏŞDİRİLMİŞ VERGİYƏ CƏLB EDİLMƏSİ

BAKI – 2025

Daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi üzrə sadələşdirilmiş verginin ödəyiciləri kimlərdir?

Mülkiyyətində olan

- yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrini təqdim edən fiziki şəxslər;
- torpaq sahələrini təqdim edən fiziki şəxslər.

Daşınmaz əmlakın təqdim edilməsi üzrə sadələşdirilmiş verginin vergitutma obyekti hansılardır?

- yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsini həyata keçirən fiziki şəxslər üçün mülkiyyətində olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, o cümlədən bina tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərdən satın alınmış yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri;
- mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin təqdim edilməsini həyata keçirən fiziki şəxslər üçün mülkiyyətində olan torpaq sahələri.

Aşağıdakı hallarda mülkiyyətdə olan torpaq, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi vergiyə cəlb olunmur:

- Fiziki şəxslər tərəfindən azı 3 təqvim ili ərzində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olduğu yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi;
    - Fiziki şəxs sökülmüş binada yerləşən yaşayış sahəsində azı 3 təqvim ili ərzində (sökülmüş və sökülmüş binanın yerində tikilən yeni binada yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olduğu müddətlər cəmlənməklə) yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olduğu halda, sökülmüş binanın yerində tikilən yeni binadan həmin fiziki şəxsə verilən yaşayış sahəsinin təqdim edilməsi (Bu zaman sadələşdirilmiş vergidən azadolma yerli icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən verilmiş və özündə yaşayış sahələrinin sökülməsini və sökülmüş yaşayış sahəsinin müqabilində yeni yaşayış sahəsinin verilməsini təsdiq edən arayış əsasında fiziki şəxsin sökülmüş yaşayış sahəsinin sahəsi həddində (artıq sahə verildiyi halda isə sökülmüş yaşayış sahəsinin **20 faizi** həddində artıq sahə üzrə) tətbiq edilir);
- Fiziki şəxsin mülkiyyətində (o cümlədən ər və arvadın ümumi birgə mülkiyyətində) yalnız bir yaşayış sahəsi olduğu halda şəxsin həmin yaşayış sahəsi üzrə qeydiyyatının olub-olmamasından asılı olmayaraq azı 3 təqvim ili ərzində həmin yaşayış sahəsində yaşamasını təsdiq edən sənədlər (kommunal xidmətləri göstərən təşkilatlar tərəfindən şəxsin həmin ünvanda abonent kimi qeydiyyatda olmasını təsdiq edən arayışlar) olduğu halda həmin yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi;
- Fiziki şəxsə daşınmaz əmlakın hədiyyə, maddi yardım və miras formasında ailə üzvləri tərəfindən verilməsi;
- Daşınmaz əmlakın dövlət ehtiyacları üçün alınması ilə əlaqədar fiziki şəxslərə kompensasiyanın ödənilməsi;
- Əmlakın ər və arvad arasında verilməsi, keçmiş ər-arvad arasında boşanma prosesində verilməsi;
- Fiziki şəxslər tərəfindən daşınar və daşınmaz əmlakın, qeyri-maddi aktivlərin, habelə əmlak kompleksi şəklində müəssisələrin dövlət orqanlarına (qurumlarına), eləcə də siyahısı Azərbaycan Respublikası Prezidenti tərəfindən təsdiq edilən ictimai və sosial məqsədlər üçün yaradılmış fondlara əvəzsiz olaraq verilməsi;
- Fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan yaşayış sahələrinin 30 kvadratmetrədək olan hissəsi.

Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi zamanı sadələşdirilmiş verginin hesablanması

Yaşayış sahələrinin satışı zamanı sadələşdirilmiş vergi sahənin hər kvadratmetri üçün **15 manat** olmaqla aşağıda göstərilən qaydada hesablanır:

Cədvəl 1

Ərazi (zona)	Zona əmsalı
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)	0,3

Qeyd: Bakı şəhəri üzrə zonaları Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 30.12.2015-ci il tarixli 412 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmiş "Bakı şəhəri, habelə onun qəsəbə və kəndləri üzrə zonaların sərhədləri"nə əsasən müəyyən edə bilərsiniz.

- **Qeyri-yaşayış sahələri** üçün vergi aşağıda qeyd olunan düstura əlavə olaraq **1,5 yüksəldici əmsal** tətbiq edilməklə hesablanır.

Vergi Məbləği = S x ZƏ x 15 manat

S — yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsi (m^2-lə)

ZƏ — cədvəl 1-də göstərilən zona əmsalları

Misal 1: Bakı sakinin İstiqlaliyyət küçəsinin (zona 1) yaxınlığında yerləşən mənzildə yaşayış yeri üzrə 3 il qeydiyyat müddəti tamamlanmamışdır. Sahəsi 120 m2 olan həmin mənzil satılarkən sadələşdirilmiş vergi məbləği belə hesablanır:
(120-30) 90 mənzilin sahəsi x 15 x 4 (zona əmsalı)= 5400 manat

Misal 2: Bakı sakininin İstiqlaliyyət küçəsinin (zona 1) yaxınlığında qeyri-yaşayış sahəsi vardır. Sahəsi 250 m2 olan həmin mağaza satılan zaman sadələşdirilmiş vergi məbləği belə hesablanır:
250 (sahə) x 4 (zona əmsalı) x 15 x 1.5 (Y.Ə) = 22500 manat

Torpaq sahələrinin təqdim edilməsi zamanı sadələşdirilmiş verginin hesablanması

Torpaq sahəsinin təqdim edilməsi zamanı vergi torpağın təyinatından asılı olaraq hesablanır.

- **Kənd təsərrüfatı** təyinatlı torpaqların (təyinatı üzrə istifadə edilib-edilməməsindən asılı olmayaraq) satışı zamanı sadələşdirilmiş vergi həmin torpaq sahəsi üzrə hesablanmış torpaq vergisinin **2 misli** məbləğində aşağıdakı qaydada hesablanır:

Vergi məbləği =

(S x ŞB x 0,06 manat) x 2

S- torpağın sahəsi (hektarla)
ŞB- kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla 1 hektarı üçün müəyyən olunan şərti bal (Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən edilir)
0,06 manat - kənd təsərrüfatı torpaqlarının 1 şərti balı üzrə torpaq vergisi dərəcəsi
2 - hesablanmış torpaq vergisinə tətbiq edilən əmsal

Misal 1: Xaçmaz rayonunda fiziki şəxsin mülkiyyətində sahəsi 2 ha olan kənd təsərrüfatlı (I qrup keyfiyyət qrupuna aid) torpaq sahəsi var. Həmin torpaq sahəsi təqdim edildiyi zaman sadələşdirilmiş vergi məbləği belə hesablanır: (2 (torpaq sahəsi) x 121 x 0,06) x 2 = 29,04 manat

Qeyd: Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 29 dekabr tarixli 230 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmiş “Kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinat, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilmiş şərti ballar”a əsasən Xaçmaz rayonu üzrə 1 hektarının şərti balı 121 təşkil edir.

- **Yaşayış fondlarının, həyətyanı sahələrin** torpaqlarının və vətəndaşların bağ sahələrinin tutduğu torpaqların satışı zamanı vergi torpaq sahələrinin hər kvadratmetri üçün baza məbləği **0,5 manat** olmaqla aşağıdakı qaydada hesablanır:

Vergi məbləği = S x ZƏ x 0,5 manat

S - torpağın sahəsi (m^2-lə)
ZƏ - Cədvəl 1-də göstərilən zona əmsalları
0,5 manat - torpaq sahələrinin hər kvadratmetri üçün baza məbləği

Gəncə şəhərində fiziki şəxsin mülkiyyətində sahəsi **400 kv.m** olan həyətyanı sahəsi var. Həmin torpaq sahəsi təqdim edildiyi zaman sadələşdirilmiş vergi məbləği belə hesablanır:
400 x 1,5 x 0,5 = 300 manat

- **Sənaye, tikinti, nəqliyyat, rabitə, ticarət-məişət xidməti** və digər xüsusi təyinatlı torpaqların satışı zamanı vergi **cədvəl 1**-dəki əmsaldan əlavə olaraq **cədvəl 2**-dəki yüksəldici əmsal tətbiq edilməklə **aşağıdakı qaydada** hesablanır:

Vergi məbləği =

S x ZƏ x YƏ x 0,5 manat

S - torpağın sahəsi (m^2-lə)
ZƏ - cədvəl 1-də göstərilən əmsallar
YƏ - cədvəl 2-də göstərilən yüksəldici əmsallar
0,5 manat - torpaq sahələrinin hər kvadratmetri üçün baza məbləği

Cədvəl 2

Ərazi (zona)	Yüksəldici əmsal
Bakı şəhəri üzrə	1,5
Gəncə, Sumqayıt və Xırdalan şəhərləri üzrə	1,3
Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndləri, Şirvan, Mingəçevir, Naxçıvan, Lənkəran, Yevlax, Şəki və Naftalan şəhərləri üzrə	1,2
Digər rayon (şəhər) və qəsəbələr (kəndlər) üzrə	1,1

- Fiziki şəxslər tərəfindən daşınmaz əmlakın **satışı üzrə** alqı-satqı müqavilələrini təsdiq edən **notarius** hər bir əqd üzrə, daşınmaz əmlakın açıq hərracda satışı əsasında (o cümlədən verilmiş borcun təminatı kimi vergi ödəyicisi kimi **vergi orqanında uçotda olmayan fiziki şəxslərin** ipoteka saxlayanın xeyrinə yüklü edilmiş əmlakı çıxış etdikdə və bu əmlak ipoteka saxlayan tərəfindən əldə edildikdə) **ixtisaslaşdırılmış hərrac təşkilatı** açıq hərracın nəticələrinə dair **yekun protokol üzrə:**
    - sadələşdirilmiş vergini hesablayır;
    - hesablanan sadələşdirilmiş vergini ödəmə mənbəyində tutur;
    - vergini 1 bank günü ərzində dövlət büdcəsinə ödəyir;
    - hesabat ayından sonrakı ayın **20-dən** gec olmayaraq "**Daşınmaz əmlak üzrə sadələşdirilmiş verginin bəyannaməsi**"ni vergi orqanına təqdim edir.

- Verilmiş borcun təminatı kimi **fərdi sahibkarın** ipoteka saxlayanın xeyrinə yüklü edilmiş əmlakı çıxış etdikdə və bu əmlak ipoteka saxlayan tərəfindən əldə edildikdə **ixtisaslaşdırılmış hərrac təşkilatı:**
    - ödəmə mənbəyində sadələşdirilmiş vergini tutmur;
    - bu əməliyyatlar üzrə hərracın nəticələri rəsmiləşdirildiyi gündən **10 iş günü** ərzində "Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin 150.3-1-ci maddəsinin ikinci abzasına uyğun olaraq, hərrac təşkilatçısı kimi çıxış edən ixtisaslaşdırılmış təşkilatlar tərəfindən ödəmə mənbəyində vergi tutulmayan əməliyyatlar üzrə təqdim edilməli məlumat forması"nı vergi orqanına təqdim edir.

Bu əməliyyat üzrə **fərdi sahibkardan** ödəmə mənbəyində sadələşdirilmiş vergi tutulmadığı üçün **fərdi sahibkar:**

- sadələşdirilmiş vergini özü hesablayır;
- hesablanmış sadələşdirilmiş vergini hesabat ayından sonrakı ayın **20-dən gec olmayaraq** dövlət büdcəsinə ödəyir və
- həmin müddətdə "**Daşınmaz əmlak üzrə sadələşdirilmiş verginin bəyannaməsi**"ni vergi orqanına təqdim edir.

Bu buklet bina tikintisi fəaliyyəti üzrə verginin hesablanmasını və ödənilməsini əhatə etmir.

MALİYYƏ SANKSİYALARI, FAİZLƏR VƏ DİGƏR MƏSULİYYƏT TƏDBİRLƏRİ BARƏDƏ

Vergi və sığorta qanunvericiliyinin pozulması hallarına görə tətbiq olunan maliyyə sanksiyaları və digər məsuliyyət tədbirləri barədə məlumatı **“Maliyyə sanksiyaları, faizlər və digər məsuliyyət tədbirləri barədə Yaddaş”** adlı bukletdən əldə edə bilərsiniz.

VERGİLƏRƏ AİD NƏŞRLƏR

195-1

AZ1029, Azərbaycan, Bakı, Heydər Əliyev prospekti, 155
Tel.: (+994 12) 403 89 70; Faks: (+994 12) 403 89 71
E-poçt: office@taxes.gov.az

www.taxes.gov.az