



Şahzadə Mədətova

Xəlil Əfəndiyev

UOT:336.22; JEL: G31; G39.

Torpaq vergisinin tətbiqinin müasir xüsusiyyətləri: nəzəri və təcrübi aspektlər

Xülasə

Müasir dövrdə vergi sistemi hər bir ölkənin iqtisadi inkişafında xüsusi əhəmiyyətliyi ilə çıxış edir. Bütçə gəlirlərinin artırılmasında bu sistemin inkişafına xüsusi ehtiyac vardır və bu baxımdan vergilərin növlərinin müasir tələblər nəzərə almaqla həcmnin artırılması zəruri hesab olunur. Azərbaycanda torpaq vergisi ayrıca vergi növü kimi mövcud olsa da, yüksək inkişaf səviyyəsi ilə diqqəti cəlb etmir. Torpaq vergisinin rolunun və əhəmiyyətinin yüksəldilməsi bu sahədə mütərəqqi təcrübənin öyrənilməsinə zəruri edir. Məqalə torpaq vergisi üzrə müasir təcrübənin tədqiqinə həsr olunur. Torpaq vergisinin və onu daşınmaz əmlak vergisinin tərkibinə daxil edən ölkələrin təcrübəsi öyrənilir, bu sahədə dəyərləndirmələrə yer verilir. Torpaq üzrə vergitutma sahəsində islahatların aparılması üçün xarici təcrübənin tətbiqi imkanları nəzərdən keçirilir. Ölkədə torpaq üzrə vergitutmanın əsasları, bu növ vergi üzrə yığım səviyyəsi və mövcud problemlər müəyyən edilərək, prosesin optimallaşdırılması istiqamətində təkliflər irəli sürülür.

Açar sözlər: vergi sistemi, torpaq vergisi, daşınmaz əmlak vergisi, torpaq kadastrı, differensiallaşdırılmış vergi dərəcəsi, vergi güzəştləri.

Giriş

İqtisadiyyatın müasir inkişafında vergi sistemi mühüm rol oynayır, xüsusilə bu sahədə aparılan islahatlar həm də iqtisadi inkişafın sürətlənməsinə xidmət edir. Torpaq vergisi - vergi sistemində özünəməxsus mövqeyi ilə fərqlənir və bu ölkələr üzrə eyni inkişaf səviyyəsi ilə nəzərə çarpmır. Torpaq çox vaxt özlüyündə çoxsaylı iqtisadi transformasiyaların təsiri altında istehsal vasitəsi və maddi nemətlər mənbəyi kimi qəbul edilməmiş, o, hüquqi münasibətlərin və bazar iqtisadiyyatının obyektini hesab olunmuşdur. Torpaqların vergitutma sahəsindəki dünya təcrübəsinin tədqiqi yerli torpaq vergitutmasının səmərəliliyinin artırılması, torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadəyə sərəncam verilməsi və istifadə edilməsi üzrə əsas istiqamətləri müəyyən etməyə imkan verir. Torpaq vergisi və onun əsasları ilə bağlı təcrübədə olan tədqiqatlar öz diqqətəlayiçiliyi ilə müşahidə edilir. Belə ki, F.Dye Riçard, V.Enqland Riçard [12] torpaq vergisinin ABŞ-da nəzəri və praktik əsaslarının tədqiqinə xüsusi yer vermişlər. Avropa İttifaqında torpaq vergisinin bir sistem kimi inkişaf xüsusiyyətlərinə və müqayisəli təhlilinə A.Vightman [9], R.Bird və E.Slack [11], A.Seely [10], M. Karl [14] öz tədqiqatlarında baxmışlar. Qərbi ölkələrindəki torpaq vergitutma sisteminin xüsusiyyətləri V.A.Kundius, Y.N.İvanova [7], A.V.Pılaeva, V.B.Bezrukov, M.N.Dmitriyev [8] tərəfindən də araşdırılmışdır.

Təcrübədə torpaq vergisinin tətbiqi və onun fərqli cəhətləri

Təcrübədə tarixi inkişaf baxımdan bir sıra problemlərlə üzləşən yerli torpaq vergitutma sistemi həm elmi, həm də praktiki maraq kəsb edir. Torpaq vergisi sistemində təcrübədə tez-tez üzləşilən başlıca problemləri belə şəkildə sistemləşdirmək mümkündür:

- Kadastr sisteminin təkmil olmaması;
- Torpaq vergisini ödəməkdən yayınmanın yüksək dərəcəsi;
- Torpaq bazarının inkişaf etməməsi;
- Torpaq ehtiyatlarından səmərəsiz istifadə;



- ◆ Yerquruluşu və xəritəçəkmə tədbirlərinin zəif maliyyələşdirilməsi;
- ◆ Müvafiq sahədə vahid vergi sisteminin tətbiqinin lazımı səviyyədə formalaşmaması.

Təcürbə göstərir ki, əksər ölkələrdə torpaq vergitutma sistemi yaranmış ənənələrin və tarixi təcrübənin təsiri altında formalaşmışdır. Onlar əsasən vergitutma obyektinə, torpaq vergisinin dərəcələrinə, habelə onun tutulma şərtlərinə görə fərqlənirlər. Dünya təcrübəsində torpaq vergisinin iki əsas növünü ayırmaq mümkündür [7]:

- ☞ Torpaq sahəsinin ərazisi və onun münbitliyi nəzərə alınmaqla tətbiq olunan müstəqil torpaq vergisi;
- ☞ Torpaq vergisinin daşınmaz əmlak vergisinin bir hissəsi kimi əsas götürülüb, onun vergiyə cəlb edilməsi. Bu zaman torpaq sahəsinin dəyəri, habelə onun üzərində olan bina və qurğuların qiymətləri nəzərə alınır.

Xalis formada - torpaq vergisi Estoniya, Danimarka, Rusiya Federasiyası, Ukrayna, Avstraliya, Çin və Tayvanda fəaliyyət göstərir. Bu ölkələrdə vergitutma obyektləri onların üzərində yerləşən bina və tikililər nəzərə alınmadan torpaq sahələri hesab edilir. Estoniyada torpaq vergisi - dövlət vergisi hesab olunur, lakin alınan vəsait tam olaraq torpağın yerləşdiyi yer üzrə yerli idarəetmə orqanlarının büdcəsinə köçürülür. Vergitutma obyektini bütöv torpaq sahəsi olur, ödəyicilər isə torpaq sahəsinin mülkiyyətçiləri, bəzi hallarda istifadəçiləri hesab edilir. Mərkəzi hökumət torpaq vergisini 0,5% sabit dərəcə ilə toplayır, yerli dərəcə isə 0,3%-dən 0,7%-ə qədər dəyişə bilər. Torpaq vergisinin məbləği kvadrat metrə düşən torpaq vergisinin qiymətinin torpaq vergisi dərəcəsinə vurulması yolu ilə hesablanır. Yerli büdcələrin strukturunda vergi daxilolmaları əsasən 7% təşkil edir [11].

Danimarkada torpaq vergisi həm vilayət, həm də rayon səviyyəsində mövcuddur, o hüquqi və fiziki şəxslərə məxsus torpaq sahələrinin dəyərindən tutulur. Vilayət səviyyəsində torpaq vergisinin dərəcəsi əsasən 1% təşkil edir və torpaq sahəsinin yerləşdiyi yerdən asılı olmur. Rayon səviyyəsində isə bu vergi 0,6%-dən - 2,4%-ə qədər dəyişir, iki ən böyük şəhərdə isə 3,9% təşkil edir. Rayon səviyyəsində torpaq vergisi tutularkən, dərəcə onun yerindən asılı olur. Torpaq vergisi hər il orta hesabla yerli büdcə vergi daxilolmalarının təxminən 7%-ni təşkil edir [10].

Rusiyada torpaq vergisi yerli vergilərə aiddir. Vergitutma obyektini kimi bələdiyyənin əraziləri daxilində yerləşən torpaq sahələri götürülür. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar və mənzil fondunun və mənzil-kommunal kompleksinin mühəndis infrastrukturu obyektlərinin tutduğu torpaqlar üçün torpaq vergisinin dərəcəsi həmin sahənin kadastr dəyərinin 0,3%-ni təşkil edir. Digər torpaq sahələri üçün isə bu göstəri 1,5% dərəcə ilə tətbiq edilir. Vergi məbləği torpaq sahəsinin sahəsi, bir kvadratmetrin kadastr dəyəri və torpaq vergisinin dərəcəsi haqqında məlumatlar əsasında hesablanır [8].

Torpaq vergisinin hökumətin bütün səviyyələrində tutulduğu Avstraliyanın torpaq vergi sistemi əvvəldə qeyd edilən ölkələrdən daha fərqli hesab edilə bilər. Bu ölkədə torpaq vergisi hər il həm torpaq mülkiyyətçilərindən, həm də torpaq istifadəçilərindən vergi ödəyicisinin mülkiyyətində olan torpaqların ümumi sahəsindən ciddi şəkildə müəyyən bir tarixdə tutulur. Verginin məbləği mövsümdən və torpağın yerləşdiyi şatalardan asılıdır. Son on ildə regional və yerli hökumətlər ümumi dövlət və yerli vergi gəlirlərinin 47,3%-ni təşkil edən 33 milyard Avstraliya dolları səviyyəsində torpaq-əmlak vergisi toplamışdır. Avstraliya bir əsrdən artıqdır ki, ingilis hüquq ənənələrinə əsaslanaraq, torpaq vergi sistemini təkmilləşdirir [11].

Təcürbə göstərir ki, yalnız bir neçə ölkədə ayrıca torpaq vergisi olsa da, lakin, 130-dan çox ölkə əmlak vergisinin bir hissəsi kimi torpaq vergisindən istifadə edir. Bu vergitutma modeli bir sıra Avropa ölkələri, o cümlədən Çexiya, İspaniya, Fransa, Böyük Britaniya, Almaniya, Hollandiya, Finlandiya, Polşa və İsveç tərəfindən tətbiq olunur. Belə ki, Çexiyada torpaq vergisi - torpaq vergisi və tikili vergisindən ibarətdir. Vergitutma obyektləri daşınmaz



əmlakın kadastrına daxil edilmiş torpaq sahələri, ödəyiciləri isə daşınmaz əmlakın mülkiyyətçiləri hesab edilir. Torpaq vergisinin məbləği torpaq sahəsinin hər kvadratmetri üçün diferensiallaşdırılmış dərəcələr əsasında hesablanır. Vergi dərəcələri torpaq sahəsinin növündən və təyinatından asılıdır və yerli hakimiyyət orqanları tərəfindən bələdiyyənin əhalisindən asılı olaraq düzəliş əmsalından istifadə etməklə düzəliş edilə bilər. Torpağın hər kvadrat metrinin rəsmi qiyməti keyfiyyətindən asılı olaraq Çexiyanın mərkəzi orqanları tərəfindən müəyyən edilir. Tikinti üçün nəzərdə tutulmuş torpaq sahələri üzrə verginin məbləği hesablanarkən ipoteka üzrə baza dərəcəsi yaşayış məntəqəsinin və əhalinin sayından asılı olaraq əmsala vurulur. Hazırda Praqada ən yüksək əmsal 4,5 təşkil edir [11].

İspaniyada daşınmaz əmlak vergisi (torpağın dəyəri və onun üzərindəki bina və tikililərin dəyəri nəzərdə tutulur) və torpağın artan dəyərində görə vergi mövcuddur. Daşınmaz əmlak vergisi vergitutma obyektinin kadastr dəyəri əsasında tutulur. Bu verginin dərəcəsi yerli hakimiyyət orqanları tərəfindən müəyyən edilir və 0,3-1,2% arasında dəyişə bilər. Torpaq sahələrinin artan dəyərində görə vergi torpaq sahəsi başqa mülkiyyətçiyə verildikdə də tətbiq edilir. Vergitutma bazası torpaq sahəsinin alınmasından başqa mülkiyyətçiyə satışına qədər olan dövr üçün kadastr dəyərinin dəyişməsi hesab edilir. Bu verginin dərəcəsi bələdiyyə orqanlarından asılı olaraq 16-30% təşkil edir [7].

Böyük Britaniyada əmlak vergisi sistemi xüsusi maraq doğurur. Ölkədə belə torpaq vergisi yoxdur, lakin torpağa görə möhür vergisi vardır (daşınmaz əmlakın və torpağın alınmasından tutulan vergi). Bu verginin dərəcəsi daşınmaz əmlakın və ya torpağın dəyərindən asılı olub, 1-5% arasında dəyişir. Böyük Britaniyada bir neçə başqa əmlak vergisi də tətbiq edilir. Onların arasında ən əhəmiyyətli bələdiyyə vergisi və kommertiya daşınmaz əmlakına görə yerli vergidir. Hazırda mövcud əmlak vergilərinin vahid torpaq vergisi ilə əvəz edilməsinin məqsədəuyğunluğu ilə bağlı müzakirələr aparılmaqdadır [5]. Hökumət səviyyəsində hazırlanmış proqram on il ərzində mərhələli şəkildə torpaq vergisinə keçidi təklif edir ki, bu da öz növbəsində bazarın tədricən uyğunlaşmasına və sosial iğtişəşlərin azaldılmasına töhfə verəcəkdir. Hökumət vəd edir ki, keçidin birinci ilində İngiltərədəki torpaq mülkiyyətçilərinin 83%-nin əvvəlki şura vergisindən daha az torpaq vergisi olacaq və torpaq mülkiyyətçilərinin yalnız 0,88%-i vergi ödənişlərində 10%-dən çox artım yaşayacaqlar. Oxşar proqnozlar müəssisələr üçün də vəd edilir: torpaq vergisinin məbləği kommertiya daşınmaz əmlakı üzrə əvvəllər mövcud olan yerli vergidən az olacaqdır [9].

Fransada torpaq vergisi yerli səviyyədə tutulur və yerli büdcələrin əsas gəlir mənbəyi hesab olunur. Hazırda ölkədə əmlak vergilərinin strukturunda torpaq vergisi 40% təşkil edir. Torpaq vergi dərəcələri yerli özünüidarəetmə orqanları tərəfindən müəyyən edilir, lakin regional və ya dövlət səviyyəsində əvvəlki ilin orta dərəcəsinin 2,5 misindən çox ola bilməz. Torpaq sahəsi tikilibsə, o zaman daşınmaz əmlakın və sənaye, kommertiya məqsədləri üçün nəzərdə tutulmuş torpaq sahələrinin kadastr və ya icarə dəyərinin 50%-i vergiyə cəlb edilir. Torpaq sahəsi tikilmədikdə, tikinti sahəsinin kadastr və ya icarə dəyərinin 80%-i, habelə xüsusi mülkiyyətdə olan tarlalar, meşələr və bataqlıqlar vergiyə cəlb edilir. Dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələri torpaq vergisindən azad edilir, süni meşə plantasiyaları, o cümlədən kənd təsərrüfatı istehsalının inkişafı üçün nəzərdə tutulmuş torpaq sahələri vergidən müvəqqəti azad edilə bilər [13].

Almaniyada torpaq vergisi daşınmaz əmlak vergisinin bir hissəsi olub, federal səviyyədə qəbul edilir. Bu vergi - kənd təsərrüfatı müəssisələrinin torpaq əmlakının dəyərindən, habelə hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin dəyərindən tutulur. Tipik olaraq, torpaq vergi dərəcəsi mərkəzləşdirilmiş qaydada müəyyən edilmiş baza dərəcəsinə və orta hesabla 1,2% olan icma əlavə ödənişindən ibarətdir. Dövlət müəssisələri, dini qurumlar, habelə elmi məqsədlər üçün istifadə edilən torpaq sahələri torpaq vergisindən azaddır. Qeyd

edək ki, Almaniyanın torpaq bazarında praktiki olaraq heç bir spekulyativ əməliyyat mövcud deyildir. Bu onunla bağlıdır ki, torpaq alındıqdan sonra onu 20 il ərzində satmaq qadağandır. Alqı-satqı zamanı alınan qiymətlə müqayisədə satış zamanı artan qiymətin bütün fərqi dövlət büdcəsinə daxil olur, çünki bu vəsaitlər torpaq sahibinin qazanılmamış gəliri hesab olunur [14]. Yaxın gələcəkdə Almaniya da mövcud torpaq vergi sistemində islahatların aparılması nəzərdə tutulur. Belə ki, Federal Konstitusiyaya Məhkəməsi köhnə əmlak vergisinin konstitusiyaya uyğun olmadığını qərara almışdır. Buna görə də Almaniya Maliyyə Nazirliyi və federal dövlətlərin maliyyə nazirlikləri müxtəlif torpaq vergisi modellərini qiymətləndirmək üçün işçi qrupu yaradıblar. Nəticədə vergitutmanın üç modeli təklif edilmişdir. Birincisi, torpağın bazar dəyəri nəzərə alınmaqla verginin müəyyən edilməsini nəzərdə tutur, lakin təkcə torpaq sahəsi deyil, onun üzərində yerləşən tikililər də vergiyə cəlb olunacaqdır. İkinci modelə görə, torpaq vergisinin məbləği müvafiq rəsmi məlumat bazasından istifadə edilməklə, torpaq ərazisindən və onun üzərində yerləşən binanın sahəsindən asılı olaraq müəyyən ediləcəkdir. Üçüncü model ilk ikisinin birləşməsidir. Sadalanan vergitutma modellərindən birinin təsdiqi vergi orqanları, federal statistika xidməti, ixtisaslı qiymətləndiricilər şurası və bir sıra digər xidmətlər tərəfindən hər bir modeldən istifadə etməklə 10 min müarcətə baxılması əsasında baş verəcəkdir [14].

Hollandiyada da torpaq vergisi əmlak vergisinin bir hissəsi olub, bələdiyyə səviyyəsində tutulur. Vergitutma subyektləri torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri və istifadəçiləri hesab edilir və onların əmlakı müxtəlif dərəcələrlə vergiyə cəlb olunur. Sahibkarlar üçün torpaq vergisi dərəcəsi 3,5%, istifadəçilər üçün isə 2,8% təşkil edir. Bundan əlavə, yerli özünüidarəetmə orqanları hər il əmlakın dəyəri ilə - vergi dərəcələrini müəyyən edirlər ki, bu da verginin məbləğinin hesablanması üçün istifadə olunur. Tarifin ölçüsü yerli büdcələrin vəsaitə olan tələbatına uyğun olaraq müəyyən edilir. Verginin məbləği əmlakın qiymətləndirilmiş dəyərinin tarifi nisbəti, dərəcəyə vurulması kimi hesablanır. Mülkiyyətçi də istifadəçi olduqda, o zaman hər iki vergini ödəyir [7].

İsveçdə ayrıca torpaq vergisi mövcud deyil və torpaqdan kapital vergisinin bir hissəsi kimi vergi tutulur. Vergi dərəcəsi kapitalın məbləğindən asılı olaraq diferensiallaşdırılır. Ölkədə 400 min krona qədər vəsaiti olan torpaq sahələrinin sahibləri kapital vergisi ödəmirlər. Gəlirləri 400-600 min kron arasında olan torpaq mülkiyyətçiləri mövcud məbləğin 2%-ni, 600-dən 800 minə qədər - 4%-ni, 800 mindən 2 milyonadək - 6%-ni, 2 milyon krondan çox - 8%-ni vergi şəkilində ödəyirlər. Torpağın və daşınmaz əmlakın vergi qiymətləndirilməsi hər beş ildən bir qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyəri əsasında aparılır. İsveçdə torpaqdan rəşional istifadəni təmin edən torpaq mülkiyyətinin və torpaqdan istifadənin sərt hüquqi tənzimləmə sistemi də mövcuddur [11].

Finlandiyada daşınmaz əmlak vergisi əmlak üzrə mülkiyyət hüququ əsasında illik ödənilən vergidir. 1993-cü ildə tətbiqinə başlanılan daşınmaz əmlak vergisi torpaq vergisini, küçə rüsumunu, mənzildən əldə olunan gəlir vergisini və ehtimal olunan gəlir vergisini əvəz edib. Bələdiyyələr daşınmaz əmlak vergisinin alıcılarıdır. Həm torpaq, həm də tikililər daşınmaz əmlak vergisinə cəlb olunur. Sulardan əlavə, kənd təsərrüfatı və ya meşə təsərrüfatı üçün istifadə edilən torpaqlar daşınmaz əmlak vergisindən azad edilir, sözügedən ərazidə yerləşən tikililər isə daşınmaz əmlak vergisinə cəlb edilir. Daşınmaz əmlakdan gəlir əldə etmək üçün istifadə edildiyi təqdirdə daşınmaz əmlak vergisi gəlir vergisindən çıxılır. Daşınmaz əmlakın sahibi daşınmaz əmlak vergisinə tabedir. Bələdiyyələr bələdiyyə torpaqlarında yerləşən daşınmaz əmlakı görə daşınmaz əmlak vergisini ödəməyə borclu deyillər. Daşınmaz əmlak vergisi daşınmaz əmlak vergisi dərəcəsi ilə müəyyən edilmiş daşınmaz əmlakın vergitutma dəyərinə əsaslanır. Daşınmaz əmlak vahidinin vergitutma dəyərinin hesablanması "Vergitutmada aktivlərin qiymətləndirilməsi haqqında" Akt, Maliyyə Nazirliyinin qanunvericilik aktları və Vergi Administrasiyasının illik qiymətləndirmə bazası əsasında



aparılır. Əgər daşınmaz əmlakın real bazar dəyəri onun qiymətləndirilmiş dəyərindən aşağı olarsa, vergi müəyyən edilərkən real bazar dəyəri tətbiq edilməlidir. Bələdiyyə şuraları qanunla müəyyən edilmiş aralıqda daşınmaz əmlak vergisi dərəcələrinin müəyyən edilməsinə cavabdehdir. Vergi qanunvericiliyində daşınmaz əmlak vergisi dərəcələrinin iki kateqoriyası müəyyən edilmişdir: daimi yaşayış binalarından başqa torpaq və tikililər üzrə ümumi daşınmaz əmlak vergisi dərəcəsi və daimi yaşayış binaları üçün daşınmaz əmlak vergisi dərəcəsi. Bələdiyyələr həmçinin əsasən istirahət evlərindən ibarət olan qeyri-daimi yaşayış binaları, elektrik stansiyaları və boş tikililər üzrə də daşınmaz əmlak vergisi dərəcələrini müəyyən edə bilərlər. Qanunvericiliyə uyğun olaraq daşınmaz əmlak vergisi dərəcələrinin müəyyən edilməli olduğu aralıqlar aşağıdakı kimidir:

Böyük şəhər ərazisindəki bəzi bələdiyyələrdə boş tikinti sahələri üçün daşınmaz əmlak vergisi dərəcəsi ümumi daşınmaz əmlak vergisi dərəcəsi bəndi yuxarı müəyyən edilməlidir. Bununla belə, boş tikinti sahələri üçün daşınmaz əmlak vergisi dərəcəsi 6,00%-dən yuxarı ola bilməz;

Qeyri-kommersiya birliyinin mülkiyyətində olan binalar və torpaqlar üçün daşınmaz əmlak vergisinin dərəcəsi, binanın əsasən ictimai və ya ictimai rifah üçün istifadə edilməsi şərti ilə yuxarıda müəyyən ediləndən aşağı müəyyən edilə bilər. Bu halda daşınmaz əmlak vergisinin dərəcəsi 0,00% müəyyən edilə bilər.

Tikilməyən sahələr və ikinci yaşayış yerləri kimi xüsusi kateqoriyalar üçün heç bir dərəcə müəyyən edilmədikdə, ümumi daşınmaz əmlak vergisi dərəcəsi tətbiq edilir [15].

Polşada daşınmaz əmlak vergisi sərəvət vergisi qrupuna aid edilir (vergi yalnız xüsusi aktivlərə sahiblikdən tutulur, misal olaraq: daşınmaz əmlak və tikinti konstruksiyaları) və yerli vergi hesab olunur. Torpaq, binalar və ya onların hissələri, tikinti konstruksiyaları və ya onların sahibkarlıq fəaliyyəti ilə bağlı olan hissələri daşınmaz əmlak vergisinin subyektləridir. Bu vergi fiziki şəxslərə, hüquqi şəxslərə, eləcə də təşkilatlara münasibətdə tətbiq olunur. Vergitutma subyektindən asılı olaraq vergitutma bazasına ərazi (torpaqlar), istifadəyə yararlı sahə (binalar) və tikinti konstruksiyaları ilkin dəyər və ya bazar dəyəri aiddir. Vergitutma obyektı olan bu obyekt yalnız bir dəfə vergiyə cəlb edilə bilər, yəni bina olan obyekt tikinti konstruksiyası kimi vergiyə cəlb edilə bilməz. Vergi dərəcələri hər bir bələdiyyənin şurası tərəfindən müəyyən edilir və yalnız onların yurisdiksiyasında tətbiq olunur. Maksimum icazə verilən tariflər Daşınmaz əmlak vergisi Qanununda müəyyən edilmişdir. Hər bir bələdiyyədə vergi dərəcələri dərəcələri ilə bağlı qərarlar və müvafiq vergi formaları hər bir bələdiyyənin internet sahifəsində yerləşdirilir. Polşa qanunvericiliyinə əsasən sahibkarlıq fəaliyyəti ilə bağlı torpaqların hər kvadratmetrinə 0.90 zlotı (təxmini olaraq 1 zlotı=0.39 azn), o cümlədən yardım fəaliyyəti ilə məşğul olan ictimai faydalı təşkilatların sərəncamında olan torpaqlar hər kvadratmetrinə 0.47 zlotı tətbiq olunur. Sahibkarlıq fəaliyyəti üçün istifadə edilməyən əkin sahələri və meşələr, ümumi istifadədə olan yollarda zolaqlar üçün zəbt olunmuş torpaqlar, sahibkarlıq fəaliyyəti üçün istifadə edilənlər istisna olmaqla, biçilmiş torpaqlar, ekoloji sahələr, meşəlik və kolluqlar daşınmaz əmlak vergisindən azaddır. Bununla yanaşı olaraq, bələdiyyələr tərəfindən digər güzəşt və azadolmalar tətbiq oluna bilər [16].

Fransa və Almaniyada torpaq vergisi üzrə gəlirlər əhəmiyyətli hesab olunur, bu ölkələrdə torpaq bazarı kifayət qədər inkişaf etmiş və tənzimlənir. Bu amil də torpağın alqı-satqısında spekulativ əməliyyatları azaltmağa kömək edir. Bundan əlavə, torpaq vergisinin yığılma səviyyəsi çox yüksəkdir, belə ki, Fransada bu göstərici - 90% təşkil edir. Çünki bu ölkədə qanun torpağın ödənilməmiş vergi borcu hesabına müsadirə edilməsini də nəzərdə tutur [6].

ABŞ-da da torpaq vergisi daşınmaz əmlak vergisinin bir hissəsi olub, yerli səviyyədə torpaqdan faktiki istifadənin dəyərindən tutulur ki, bu da torpaqdan birbaşa istifadə xərclərinə səbəb olur [5]. Yerli qiymətləndirmə komissiyaları (bələdiyyələr) bu ərazilərdə yerləşən torpaq



sahələri haqqında bütün lazımı məlumatları toplayır və saytda yerləşdirir (alqı-satqı və kirayə qiymətləri, tikinti xərcləri, aparılan təkmilləşdirmələr və s.). Bu məlumatlar əsasında kadastr smetaları və ya vergi xəritələri tərtib edilir. Müxtəlif ştatlar bu sahədə - torpağın istifadə səviyyəsi, alternativ satışları, gəlirin kapitalaşdırılması kimi göstəricilər əsasında öz metodlarını yaratmaqla, lazımı məqsədlər üçün istifadə edirlər [10]. Ölkənin bir sıra ştatlarında torpaq mülkiyyətçiləri torpaqdan müəyyən müddətə (10-20 il) kənd təsərrüfatında istifadəyə dair dövlət idarəsi ilə müqavilə bağladığı halda torpaq vergisi güzəştləri alırlar. Bəzi ştatlar da fermerlərin vergi yükünü azaltmaqla torpaq vergisinin ödənilməsinə alternativlər təqdim edirlər (gəlir vergisi dərəcəsinin azaldılması və ya vergi güzəşti). ABŞ-da torpaq vergisi üzrə yığım səviyyəsi 100%-ə yaxındır. Ölkədə bu vergi hər il yığılır, vergi ödəməyənlərdən torpaq sahəsi girov kimi götürülür və üç ildən sonra isə hərracda satılır [12].

Azərbaycan Respublikasında torpaq vergisinin tətbiqinin əsasları

Azərbaycan Respublikasının büdcə gəlirlərinin əsas mənbələrindən biri vergilər təşkil edir. Təcürbədə çox vaxt dövlət büdcə - vergi daxilolmalarında torpaq və əmlak vergisindən daxilolmalar əsasən yerli vergilərə daxil edilsə də, lakin onların xüsusi çəkisi bizim ölkə ilə müqayisədə xeyli yüksək olur. Həmçinin, müasir təcürbədə torpaq vergisi əksər hallarda daşınmaz əmlaka aid olunur və vergi kimi də bu baxımdan müəyyən edilir. Daşınmaz əmlaka olan vergilər dəyər qiymətləndirməsinə malikdir ki, gəlirin və ya mənfəətin vergitutmasından fərqli olaraq, dövlətə büdcə kəsirlərinin qarşısını alan proqnozlaşdırıla bilən gəlir əldə etməyə imkanlar yaradır. Belə yanaşma prosesi bəzən elmi və siyasi mənbələrdə “vergi inzibatçılığı” da adlandırılır. Torpaq da başqa təbii ehtiyatlar kimi konkret torpaq sahəsinin keyfiyyət xüsusiyyətləri ilə bağlı dəyərə malikdir. Bu xüsusiyyətlərin yerin iqtisadi dəyərinə təsiri renta anlamı ilə müəyyən edilir [6]. Həmçinin, elmi mənbələrdə renta dedikdə, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin müstəqil istifadə edərək əldə etdiyi və ya ala biləcəyi və ya icarəyə verdiyi gəlir qəbul olunur. Bütün bu kimi baxışlara baxmayaraq, torpaq vergisi və onun müəyyən olunma metodologiyaları mövcuddur. Azərbaycan Respublikasında da torpaq vergisi vergi qanunvericiliyi əsasında müəyyən edilərək, tənzimlənir.

Azərbaycan Respublikasının “Vergi Məcəlləsi”nin XIV fəsilində torpaq vergisi, onun əsasları və vergiyə cəlb edilmə qaydaları öz əksini tapmaqdadır [2]. Müvafiq qanunvericilik sənədinə əsasən torpaq vergisi torpaq mülkiyyətçilərinin və ya torpaqdan icarə və ya digər əsaslarla istifadə edən şəxslərin təsərrüfat fəaliyyətinin nəticələrindən asılı olmayaraq torpaq sahəsinə görə hər il sabit tədiyə şəklində hesablanır. Rezident və qeyri-rezident fiziki şəxslər, habelə rezident və qeyri-rezident müəssisələr torpaq sahələri barədə özlərinin mülkiyyət və istifadə hüquqlarını təsdiq edən sənədləri aldıqdan sonra fiziki şəxslər və bələdiyyə müəssisələri bələdiyyələrdə, digər müəssisələr isə vergi orqanında bir ay ərzində uçota durmalıdırlar. Azərbaycan Respublikasının ərazisində mülkiyyətində və ya icarə və ya digər əsaslarla istifadəsində torpaq sahələri olan, o cümlədən dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrini icarə və digər əsaslarla istifadə edən fiziki şəxslər və müəssisələr torpaq vergisinin ödəyiciləri hesab olunur. Fiziki şəxslərin və müəssisələrin Azərbaycan Respublikasının ərazisində mülkiyyətində və ya icarə və ya digər əsaslarla istifadəsində olan torpaq sahələri vergitutma obyektii sayılır [2].

Vergi Məcəlləsinin 206.1-1-ci maddəsində nəzərdə tutulan hallar istisna olmaqla, kənd təsərrüfatı torpaqları üzrə torpaq vergisinin dərəcəsi torpaq sahəsinin hər 100 kvadratmetrinə görə 2 manat müəyyən edilir. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanının verdiyi arayışa əsasən, təyinatı üzrə istifadə edilən və ya irriqasiya, meliorasiya və digər aqrotexniki səbəblərdən təyinatı üzrə istifadə edilməsi mümkün olmayan kənd təsərrüfatı torpaqları üzrə torpaq vergisinin dərəcəsi 1 şərti bal üçün 0,06 manat müəyyən edilir. Təyinatı üzrə istifadə edilən və



ya təyinatı üzrə istifadə edilməsi mümkün olmayan kənd təsərrüfatı torpaqları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilən qayda və meyarlar əsasında müəyyən edilir [2].

Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla, şərti balları müəyyənləşdirilir. Vergi Məcəlləsinin 206.1-ci və 206.1-1-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş torpaqlar istisna olmaqla, torpaq sahəsinin hər 100 kvadratmetrinə görə aşağıdakı cədvəldə göstərilən dərəcələr tətbiq olunur [2]:

Cədvəl 1.

Yaşayış məntəqələri	Sənaye, tikinti, nəqliyyat, rabitə, ticarət-məişət xidməti və digər xüsusi təyinatlı torpaqlar (manatla)		Yaşayış fondlarının, həyətəyən sahələrin torpaqları və vətəndaşların bağ sahələrinin tutduğu torpaqlar (manatla)	
	10000 m ² - dək olduqda	10000 m ² - dən yuxarı olan hissə üçün	10000 m ² - dək olduqda	10000 m ² -dən yuxarı olan hissə üçün
Bakı şəhəri, habelə onun qəsəbə və kəndləri	10	20	0,6	1,2
Gəncə, Sumqayıt, Xırdalan şəhərləri və Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndləri	8	16	0,5	1,0
Digər şəhərlər və rayon mərkəzləri	4	8	0,3	0,6
Rayon tabeliyində olan şəhərlər, qəsəbələr və kəndlər	2	4	0,1	0,2

<https://www.taxes.gov.az/az/page/ar-vergi-mecellesi> [2].

Vergi Məcəlləsinə müvafiq olaraq torpaq vergi üzrə müəyyən güzəştlər tətbiq edilir [2]. Belə ki, aşağıdakı torpaqlar torpaq vergisinə cəlb edilmir:

- ⇒ Yaşayış məntəqələrinin ümumi istifadədə olan torpaqları;
- ⇒ Dövlət hakimiyyəti orqanlarının, büdcə təşkilatlarının və yerli özünü idarəetmə orqanlarının, Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının və onun qurumlarının, dövlətin adından yaradılan publik hüquqi şəxslərin (sahibkarlıq fəaliyyəti məqsədləri üçün istifadə olunan torpaqlar istisna olmaqla), habelə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Fondunun mülkiyyətində və ya istifadəsində olan torpaqlar;
- ⇒ Fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsinə verilməmiş dövlət, meşə və su fondu torpaqları, Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına məxsus olan sektorunun altında yerləşən torpaqlar;
- ⇒ Dövlət sərhəd zolaqları və müdafiə təyinatlı torpaqlar.

Həmçinin, Vergi Məcəlləsinin 102.2-ci maddəsində göstərilən şəxslərin mülkiyyətində olan torpaqlara görə torpaq vergisinin məbləği 10 manat azaldılır. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanının qərarına əsasən yaradılan sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının rezidenti olan hüquqi şəxslər və hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirən fiziki şəxslər qanunvericiliyə uyğun olaraq, sənaye və texnologiyalar parkında qeydiyyatda alındıqları hesabat ilindən başlayaraq, sənaye və texnologiyalar parkında istifadə etdikləri torpaqlara görə 10 il müddətinə torpaq vergisini ödəməkdən azad dırlar. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanının qərarına əsasən yaradılan sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının idarəedici təşkilatı və ya operatoru



sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının ərazisində istifadə etdiyi torpaqlara görə torpaq vergisini ödəməkdən azaddır [2].

İnvestisiya təşviqi sənədini almış hüquqi şəxs və fərdi sahibkar həmin sənədi aldığı tarixdən mülkiyyətində və ya istifadəsində olan müvafiq torpaqlara görə 7 il müddətinə torpaq vergisini ödəməkdən azaddır. KOB (kiçik və orta biznes) klaster şirkətləri KOB klaster şirkətlərinin reyestrinə daxil edildiyi tarixdən 7 il müddətinə mülkiyyətində və ya istifadəsində olan və KOB klaster fəaliyyətində istifadə olunan torpaqlara görə torpaq vergisini ödəməkdən azad edirlər. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqan (qurum) ödəmə qabiliyyətini itirmiş bankların rezolyusiyası və sağlamaşdırma tədbirləri çərçivəsində müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqanının (qurumun) qərarına əsasən aldığı problemlə aktivlərin (borcların) əvəzində əldə etdiyi, onun mülkiyyətində (balansında) olan və siyahısını müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqan (qurum) ilə razılaşdırdığı torpağa görə 2019-cu il yanvarın 1-dən torpaq vergisini ödəməkdən azaddır [2].

Geoloji ayırma sənədi əsasında faydalı qazıntı yataqlarının (neft və qaz yataqları istisna olmaqla) axtarışı, qiymətləndirilməsi və kəşfiyyatı işlərinə cəlb edilən torpaq sahələrinə görə torpaq vergisi müvafiq təsdiqedic sənədlər (geoloji- kəşfiyyat işlərini həyata keçirən şəxsin podrat müqaviləsi, geoloji-kəşfiyyat planı, geoloji-kəşfiyyatla bağlı təqdim edilən hesabat) əsasında faydalı qazıntı yataqlarının axtarışı, qiymətləndirilməsi və kəşfiyyatı işlərinə başlanıldığı təqvim ili üzrə 75 faiz azaldılır. Lakin, qanunvericiliyə görə eyni vergi ilində geoloji ayırma sənədi əsasında faydalı qazıntı yataqlarının (neft və qaz yataqları istisna olmaqla) axtarışı, qiymətləndirilməsi və kəşfiyyatı işlərinə cəlb edilən və istismar edilərək faydalı qazıntılar çıxarılan torpaq sahələrinə münasibətdə tətbiq edilmir [2]. Torpaq vergisinin hesablanması və ödənilməsi qaydaları vergi qanunvericiliyində bu şəkildə nəzərdə tutulur:

- ↪ Torpaq vergisi torpaq barəsində mülkiyyət və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədlər əsasında müəyyənləşdirilir. Tikililərin və qurğuların altında olan torpaqlara, həmçinin obyektlərin sanitariya mühafizəsi üçün zəruri olan torpaq sahələrinə görə torpaq vergisi tutulur.
- ↪ Torpaq vergisini müəssisələr torpaq sahələrinin ölçüsünə və torpaq vergisinin dərəcələrinə əsasən illik olaraq hesablayır və mayın 15-dən gec olmayaraq hesablamaları vergi orqanına verirlər.
- ↪ Müvafiq orqanlar tərəfindən hər il iyulun 1-dək fiziki şəxslərə torpaq vergisi hesablanır və tədiyə bildirişləri avqustun 1-dən gec olmayaraq onlara çatdırılır.
- ↪ Ayrılıqda bir neçə hüquqi və ya fiziki şəxsin mülkiyyətində və ya istifadəsində olan tikililərin altında qalan və ya onlara xidmət üçün ayrılmış torpaq sahələrinə görə vergi onlara məxsus tikili sahələrinə mütənəsb surətdə hesablanır.
- ↪ Torpaq vergisi bərabər məbləğlərdə 15 avqust və 15 noyabr tarixlərindən gec olmayaraq ödənilir. Torpaq vergisi torpağın əvvəlki sahibi tərəfindən ödənilmədiyi halda, vergi bu maddə ilə müəyyən edilmiş ödəmə vaxtına həmin torpağın sahibi tərəfindən ödənilir.
- ↪ Müəssisələrin və Vergi Məcəlləsinin 206.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş halda fiziki şəxslərin torpaq vergisi dövlət büdcəsinə, digər hallarda fiziki şəxslərin torpaq vergisi yerli büdcəyə (bələdiyyə büdcəsinə) ödənilir.
- ↪ Fiziki şəxslərin sahibkarlıq fəaliyyəti məqsədləri üçün istifadə etdikləri torpaqlara, habelə hüquqi şəxslərə məxsus olan torpaqlara görə hesablanmış torpaq vergisinin məbləği Vergi Məcəlləsinin 119-cu maddəsi ilə məhdudlaşdırılmayan gəlirdən çıxılmalara aid edilir.

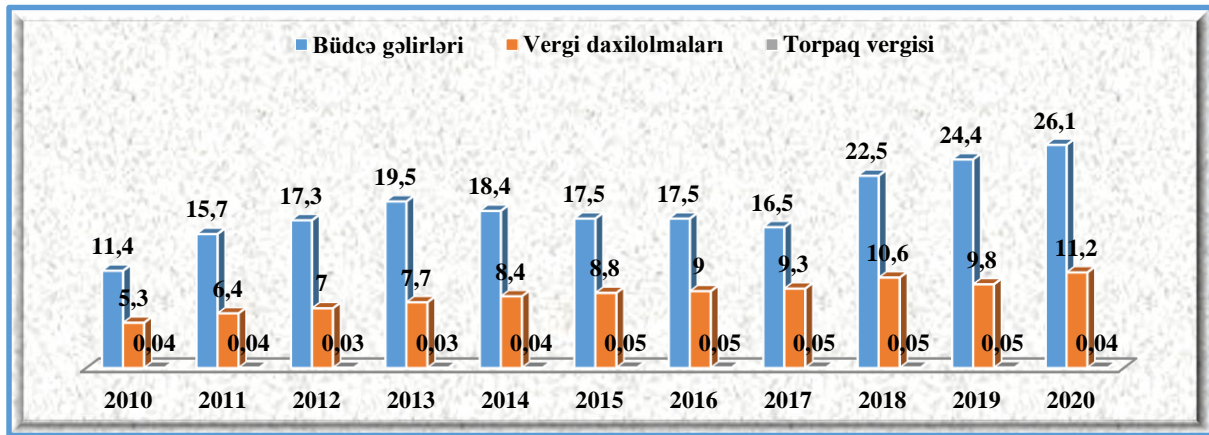


Ölkədə torpaq vergisi üzrə gəlirlərin müasir vəziyyəti

Azərbaycanda vergi gəlirlərinin son on ildə artması xüsusilə diqqəti cəlb etməkdədir. Qeyd etmək lazımdır ki, 2010-cı illə müqayisədə 2020-ci ildə dövlət büdcəsinə daxil olan vergi gəlirlərinin həcmi 2,1 dəfə artaraq 11,2 milyard manat təşkil etmişdir. 2010-cı ildə büdcə gəlirlərində vergi daxilolmalarının payı 47% təşkil edirdisə, 2020-ci ildə bu göstərici azalmaqla 43%-ə enmişdir [4]. Büdcə daxil olmalarında torpaq vergisi də özünəməxsus mövqeyi ilə çıxış edir. Qeyd edilməlidir ki, ölkəmizdə bu vergi üzrə daxilolmaların həcmi digər vergilər ilə müqayisədə yüksək hesab edilmir. Belə ki, 2010-cı illə müqayisədə 2020-ci ildə torpaq vergisinin inkişaf dinamikası demək olar ki, dəyişməməyə, 50 milyon manatı keçməmişdir. Göstərmək lazımdır ki, 2010-cı ildə torpaq vergisi üzrə daxilolmalar büdcə gəlirlərinin 0,4%-ni, vergi gəlirlərinin isə 0,8%-ni təşkil etdiyi halda, bu göstərici 2020-ci ildə 2 dəfə azalmaqla, büdcə gəlirlərinin – 0,2%-i, vergi gəlirlərinin isə - 0,4%-i səviyyəsində olmuşdur [4].

Qrafik 1.

Büdcə gəlirləri və torpaq vergisinin inkişaf dinamikası (milyard manat).



<https://www.stat.gov.az/source/finance/> [4].

Azərbaycan Respublikasının dövlət büdcəsinin xərclər bölməsində hər il yerli idarəetmə orqanları qismində bələdiyyələrə yardımlar nəzərdə tutulur. Büdcə qanunvericiliyi üzrə araşdırmalar göstərir ki, yerli idarəetmə orqanlarının saxlanması üçün mövcud maliyyə çatışmazlığı hər il mərkəzləşmiş formada büdcədən ayrılır[3]. Əksər ölkələrin təcrübəsindən fərqli olaraq yerli büdcənin əsas hissəsini təşkil etməli olan torpaq vergisi Azərbaycanda hələ ki, öz əsas funksional vəzifəsini yerinə yetirmək iqtidarında deyildir. Bu baxımdan yerli büdcələrin öz hesabına təşkili və tam maliyyə təminatı səviyyəsinə çatdırmaq sahəsində zəruri islahatların aparılmasına ciddi ehtiyac vardır. Ölkədə torpaq vergisinin inkişaf etdirilməsi, torpaq bazırında mövcud olan problemlərin aradan qaldırılmasını zəruriləşdirir və belə problemlərə aşağıdakıları aid etmək məqsədəuyğundur:

- ⇒ Torpaq bazarı üzrə vahid məlumat bazasının kifayət qədər formalaşmaması.
- ⇒ Kəmərlərin keçdiyi yüklü torpaq sahələrinin mühafizə zonaları müəyyən edilməməsi.
- ⇒ Torpaq sahələrinin dəqiq hüdudlarının müəyyən olunmaması.
- ⇒ Torpaq üzrə reyestrə bağlı bütün problemlərinin öz həllini tapmaması.
- ⇒ Torpaq vergisi sahəsində mütərəqqi təcrübənin tətbiqinin yubanması və s.

Nəticə

Müxtəlif ölkələr üzrə torpaq vergisinin təhlili göstərir ki, torpaq həm ayrıca (müstəqil torpaq vergisi), həm də daşınmaz əmlak vergisinin bir hissəsi kimi vergiyə cəlb edilə bilər. Bəzi ölkələrdə torpaq vergisi dövlət (mərkəzi), bəzilərində isə yerli vergilərə aid olunur. Bu



baxımdan da, bütün ölkələr üçün torpaq vergisinin vahid konsepsiyası mövcud deyildir. Çünki, daşınmaz əmlak vergiləri daha çox tətbiq edilir və hər bir ölkədə siyasətin, ənənələrin, tarixin təsiri altında formalaşır. Buna görə də, torpaq vergisinin özünəməxsus sistemini yaradarkən, xarici ölkələrin qabaqcıl təcrübələrini tamamilə deyil, qismən tətbiq etməklə, yenə də tarixi və sosial-mədəni xüsusiyyətlərə diqqət yetirilməlidir. Azərbaycan Respublikasında torpaq vergisi üzrə beynəlxalq təcrübədən istifadə etmək üçün bu kimi məqamlara diqqət yetirilməsi məqsədəuyğundur:

- Azərbaycanın torpaq vergi sisteminin xarici ölkələrdəki qabaqcıl vergitutma sistemləri ilə müqayisəli təhlilinin aparılması;
- Beynəlxalq səviyyədə torpaq vergi sisteminin elementlərinin ölkəmizə tətbiq edilməsi imkanlarının əsaslı şəkildə öyrənilməsi. Bu zaman tarixi, iqtisadi, sosial və digər amilləri nəzərə alaraq onların ölkə üzrə uyğunlaşma imkanlarının qiymətləndirilməsi;
- Torpaq bazarında korrupsiya sxemlərinin və kölgə əməliyyatlarının sayının artması və vergi sisteminin səmərəliliyinin azalması kimi mənfi nəticələrin qarşısını almaq sahəsində mütərəqqi təcrübənin istifadəsi;
- Vergi ödəyicilərinə aparılan islahatların mahiyyəti, onların qanuni mənafeləri və hüquqları, habelə onları maraqlandıran məlumatların əldə edilməsi üzrə vahid informasiya sisteminin yaradılması.

Ədəbiyyat

1. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsi. <http://e-qanun.az/framework/46944>
2. Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsi <https://www.taxes.gov.az/az/page/ar-vergi-mecellesi>
3. “Azərbaycan Respublikasının 2020-ci il dövlət büdcəsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 2019. <http://e-qanun.az/framework/43943>
4. Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatları. Bakı, 2020. <https://www.stat.gov.az/source/finance/>
5. Бурукина О.А. Налогообложение в странах англосаксонской системы права.// Финансовое право. – 2008. - №5. С. 38-49.
6. Гриненко С. В. Экономика недвижимости. - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2010. - 108 с.
7. Кундиус В.А., Иванова Ю.Н. Земельное налогообложение США и стран ЕС / Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2008. – № 11(49). – С. 58-61/
8. Пылаева А.В., Безруков В.Б., Дмитриев М.Н. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости. – Нижний Новгород : ННГАСУ, 2011. – 155 с.
9. Andy Wightman. A Land Value Tax for England: Fair, Efficient, Sustainable / Wightman Andy // Policy Focus Report. – 2013. – 33 p.
10. Antony Seely. Land Value Taxation / Seely Antony // Business & Transport Section. 2013. 21 p.
11. Bird R.M., Slack E. Land and property taxation in 25 countries: a comparative review / R.M. Bird, E. Slack // CESifo DICE Report. – 2005. – № 3. – P. 34-42.
12. Richard F. Dye, Richard W. England. Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation / F. Dye Richard, W. England Richard. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. 2010. 34 p.
13. Land in Europe: prices, taxes and use patterns // EEA Technical report. – 2010. – № 4. – 29 p.
14. Maximilian Karl. The fiscal reform of land tax in Germany / Karl Maximilian // FIG Working Week. – 2012. – № 6. – P. 1-7.
15. Real Estate Tax Rates https://www.vero.fi/en/individuals/housing/real_estate_tax/how-tax-is-determined/real_estate_tax_rate/.
16. Property Tax https://www.podatki.gov.pl.translate.google.com/translate?hl=en&sl=pl&tl=en&tr_pto=sc.



**Şahzadə Mədətova
Xəlil Əfəndiyev**

**Особенности организации и применения земельного налога в современной практике
Резюме**

В современный период налоговая система выступает со своей значимостью в экономическом развитии страны. Существует особая потребность в развитии этой системы увеличения доходов бюджета, и в связи с этим увеличение объемов видов налогов с учетом современных требований считается необходимым. Хотя земельный налог в Азербайджане существует как отдельный вид налога, он не привлекает внимания высоким уровнем развития. Повышение роли и значения земельного налога оправдывает изучение современные тенденции развития в этой области. Статья посвящена изучению современной практики системы земельного налога. Изучая успешный опыт стран, в которых земельный налог входит в состав налога на недвижимость, оценки в этой области имеют место быть. В частности, рассматриваются возможности применения зарубежного опыта по реформированию отечественной системы земельного налогообложения. Выдвигаются основы организации земельного налога в стране, отмечается уровень сбора этого налога и существующие проблемы.

Ключевые слова: система налогообложения, земельный налог, налог на недвижимость, земельный кадастр, дифференцированная ставка налога, налоговые льготы.

**Shzada Madatova
Khalil Efendiyev**

**Features of the organization and application of land tax in modern practice
Summary**

In modern times, the tax system acts with its significance in the economic development of the country. There is a special need for the development of this system in increasing budget revenues, and in this regard, it is considered necessary to increase the volume of types of taxes taking into account modern requirements. Although land tax is a separate type of tax in Azerbaijan, it does not attract attention due to its high level of development. The increase in the role and importance of land tax justifies the study of progressive momentum in this area. The article is devoted to the study of modern practice on the land tax system. Land tax is considered in this area by studying the successful experience of the countries included in the real estate tax. In particular, the possibilities of applying foreign experience to reform the local land taxation system are being considered. The foundations of the organization of land tax in the country are put forward, the level of accumulation and current problems for this tax are noted.

Keywords: tax system, land tax, real estate tax, land cadastre, differentiated tax rate, tax benefits.

Elmi redaktor: i.f.d., dos. Y.Məmmədov

Daxil olub: 02.06.2022.

Çapa qəbul olunub: 20.06.2022.