AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ
İQTİSADİYYAT NAZİRLİYİ YANINDA
DÖVLƏT VERGİ XİDMƏTİ

DÖVLƏT BÜDCƏSİNƏ ÖDƏNİLƏN ƏMLAK VERGİSİ

BAKI – 2026

Vergi ödəyiciləri kimlərdir?

Müəssisələr və fərdi sahibkarlar balansında olan (Azərbaycan Respublikasında özünün daimi nümayəndəliyi vasitəsilə sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirən şəxslərə münasibətdə yalnız daimi nümayəndəliklə bağlı olan) əsas vəsaitlərə* (rezident və qeyri-rezident fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan və Azərbaycan Respublikasının ərazisində yerləşən tikililər və ya onların hissələri (bundan sonra bina), həmçinin yerindən və istifadə edilib-edilməməsindən asılı olmayaraq rezident fiziki şəxslərə məxsus su və hava nəqliyyatı vasitələri istisna olmaqla) görə **əmlak vergisinin ödəyiciləridir.**

***Əsas vəsaitlər** dedikdə istifadə müddəti bir ildən çox olan və dəyəri 500 manatdan çox olan, amortizasiya edilməli olan maddi aktivlər başa düşülür.

Əmlak vergisinin hesablanması və ödənilməsi qaydaları

- Əsas vəsaitlərin orta illik qalıq dəyərindən 1% dərəcəsi ilə əmlak vergisi ödənilir.
- Müəssisənin və fərdi sahibkarın əsas vəsaitləri qalıq dəyərindən artıq qiymətə sığortalandığı halda əmlak vergisi bazar qiymətləri nəzərə alınmaqla sığortalanma tarixinə əmlakın bazar dəyərinə uyğun olaraq hesablanır (sığortalanan əsas vəsaitlərin dəyəri bazar qiyməti nəzərə alınmaqla müəyyən edildiyi halda, orta illik qalıq dəyərindən əmlak vergisinin hesablanması qaydası tətbiq edilmir).
- Əmlak vergisi üzrə cari vergi ödəmələri əvvəlki ildəki əmlak vergisi məbləğinin **20 faizi** həcmində **hər rübün 2-ci ayının 15-dən gec olmayaraq** ödənilir.
    - Əvvəlki hesabat ilində əmlak vergisi ödəyicisi olmayan və növbəti ildə bu verginin ödəyicisi olan, habelə yeni yaradılmış və əmlak vergisi ödəyicisi olan hüquqi şəxslər və fərdi sahibkarlar əsas vəsaitlərin əldə edildiyi rübdən sonra hər rübün 2-ci ayının 15-dən gec olmayaraq həmin əmlaka görə hesablanmalı olan illik əmlak vergisi məbləğinin 20 faizi miqdarında cari vergi ödəmələrini həyata keçirirlər.
    - Cari vergi ödəmələri hesabat ili başa çatdıqdan sonra yenidən haqq-hesab edilir və bu zaman hesablanmış cari vergi məbləği hesabat üzrə vergi məbləğindən çox olduğu halda artıq hesablanmış cari vergi və ona uyğun faiz məbləğləri azaldılır.
    - Vergi ödəyicisi tərəfindən hesabat dövründə əmlak vergisi üzrə ödənilmiş cari vergi ödəmələrinin məbləği hesabat ili üçün ödənilməli verginin məbləğindən çıxılır.

Misal 1: Müəssisə 2023-cü ilin yekunlarına görə 9.500 manat əmlak vergisi hesabladığı üçün 2024-cü ilin hər rübü üzrə 1.900 manat (9.500*20%), ümumilikdə isə 7.600 manat (1.900*4) əmlak vergisi ödəməlidir. Lakin 2024-cü ilin 1-ci rübü üzrə fevral ayının 15-dən gec olmayaraq ödənilməli olan 1.900 manat cari vergi məbləğinin 100 manatı 30 gün gec ödənilmiş və buna görə müəssisəyə 3 manat faiz hesablanmış, 2-ci və 3-cü rüblərin hər biri üzrə 1.900 manat cari vergi vaxtında ödənilmiş, 4-cü rüb üzrə noyabrın 15-də 2.000 manat, ümumilikdə 7.700 manat cari vergi ödənilmiş, 2025-ci ilin mart ayının 31-də isə 2024-cü il üzrə "Əmlak vergisi bəyannaməsi" təqdim edilməklə 7.200 manat əmlak vergisi hesablanmışdır. Bu halda ödənilmiş 7.700 manat vergi hesablanmış 7.200 manatdan çox olduğu üçün artıq ödənilmiş 500 manat (7.700 - 7.200) vergi və hesablanmış 3 manat faiz məbləği azaldılır.

- Müəssisə və fərdi sahibkar əmlak vergisinin illik bəyannaməsini hesabat ilindən sonrakı ilin **mart ayının 31-dən gec olmayaraq** vergi orqanına verir.
  - Hüquqi şəxs və ya qeyri-rezidentin daimi nümayəndəliyi ləğv edildiyi halda ləğvetmə balansını qeydiyyat orqanına təqdim etdiyi tarixdən 30 gün müddətində əmlak vergisi bəyannaməsini vergi orqanına təqdim etməyə borcludur;
  - Fərdi sahibkar fəaliyyətinin ləğvi hallarında vergi uçotundan çıxarılma barədə ərizənin verildiyi tarixdən 30 gün müddətində əmlak vergisi bəyannaməsini vergi orqanına təqdim etməyə borcludur.

Vergitutulan dəyər necə müəyyən edilir?

- Vergitutma məqsədləri üçün müəssisənin və fərdi sahibkarın əsas vəsaitlərinin orta illik qalıq dəyəri götürülür.
- Müəssisənin və fərdi sahibkarın əsas vəsaitlərinin orta illik qalıq dəyərini hesablamaq üçün müəssisənin və fərdi sahibkarın əsas vəsaitlərinin hesabat ilinin əvvəlinə və sonuna qalıq dəyəri toplanıb ikiyə bölünür. Müəssisənin və fərdi sahibkarın əsas vəsaitlərinin orta illik qalıq dəyəri hesablanarkən, əsas vəsaitlərin (vəsaitin) yenidən qiymətləndirilməsindən yaranan artım (yenidən qiymətləndirilmə nəticəsində yaranan müsbət fərq) nəzərə alınmır.

Qeyd: Fərdi sahibkarların əsas vəsaitlərinin orta illik qalıq dəyəri müəyyən edilərkən rezident və qeyri-rezident fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan və Azərbaycan Respublikasının ərazisində yerləşən binalar, həmçinin yerindən və istifadə edilib-edilməməsindən asılı olmayaraq rezident fiziki şəxslərə məxsus su və hava nəqliyyatı vasitələri nəzərə alınmır.

Misal 1: Əvvəlki vergi ilindən əmlak vergisinin ödəyicisi olan müəssisənin cari ildə əmlakının ilin əvvəlinə qalıq dəyəri 120.000 manat və ilin sonuna əmlakının qalıq dəyəri isə 115.000 manat olmuşdur. Bu halda əmlak vergisinin hesablanması üçün müəssisənin əmlakının orta illik qalıq dəyəri 117.500 manat ((120000+115000)/2), hesablanan əmlak vergisinin məbləği isə 1.175 manat (117.500*1%) təşkil edəcəkdir.

Misal 2: Əmlakın qalıq dəyəri 2.300 manat olduğu halda, müəssisə həmin əmlakı qalıq dəyərindən yuxarı olan qiymətə (dəyərə) 3.000 manata sığortalamışdır. Sığortalanma tarixinə həmin əmlakın bazar qiyməti 3.500 manatdır. Bu halda əmlak vergisi aşağıdakı qaydada hesablanacaq:
3500 * 1 % = 35 manat.

- Müəssisə və ya fərdi sahibkar **hesabat ili ərzində yaradıldıqda (uçota alındıqda)** və ya əmlak vergisi ödəyicisi olduqda, onun əsas vəsaitlərinin yaradıldığı (uçota alındığı) və ya əmlak vergisi ödəyicisi olduğu tarixə və ilin sonuna qalıq dəyəri toplanaraq 24-ə bölünür və müəssisənin və ya fərdi sahibkarın yaradıldığı (uçota alındığı) və ya əmlak vergisi ödəyicisi olduğu aydan sonra, ilin sonuna qədər olan ayların sayına vurulur.

Misal 3: Müəssisə 2024-cü ilin aprel ayında yaradılmış və həmin aydan əmlak vergisinin ödəyicisi olmuşdur. Onun yaradıldığı tarixə əsas vəsaitlərinin dəyəri 50.000 manat, ilin sonuna qalıq dəyəri isə 37.500 manat təşkil etmişdir. Bu halda əmlak vergisinin hesablanması üçün müəssisənin əsas vəsaitlərinin orta illik qalıq dəyəri 29.166,67 manat ((50.000+37.500)/24*8), hesablanan əmlak vergisinin məbləği isə 291,67 manat (29.166,67*1%) təşkil edəcəkdir.

- Müəssisə və ya fərdi sahibkar **hesabat ili ərzində ləğv edildikdə** və ya uçotdan çıxarıldıqda, onun əsas vəsaitlərinin ilin əvvəlinə və ləğv edildiyi və ya uçotdan çıxarıldığı tarixə qalıq dəyəri toplanaraq 24-ə bölünür və ilin əvvəlindən müəssisənin ləğv edildiyi və ya fərdi sahibkarın uçotdan çıxarıldığı aya qədər olan ayların sayına vurulur.

- Kredit təşkilatları **hesabat ili ərzində müflis elan olunduqda**, onun əmlakının ilin əvvəlinə və müflis elan olunduğu tarixə qalıq dəyəri toplanaraq 24-ə bölünür və ilin əvvəlindən kredit təşkilatının müflis elan edildiyi aya qədər olan ayların sayına vurulur.

Misal 4: Müəssisə 2024-cü ilin noyabr ayında ləğv edilmişdir. Müəssisənin əsas vəsaitlərinin ilin əvvəlinə qalıq dəyəri 100.000 manat, ləğv edildiyi tarixə 75.000 manat təşkil etmişdir. Bu halda əmlak vergisinin hesablanması üçün müəssisənin əsas vəsaitlərinin orta illik qalıq dəyəri 72.916,67 manat ((100.000+75.000)/24*10), hesablanacaq əmlak vergisinin məbləği isə 729,17 manat (72.916,67*1%) təşkil edəcəkdir.

Azadolmalar və güzəştlər barədə

Əmlak vergisindən azaddır:

- əlilliyi olan şəxslərin qeyri-hökumət təşkilatları;
- investisiya təşviqi sənədini almış şəxslər həmin sənədi aldığı tarixdən müvafiq investisiya layihəsi çərçivəsində investisiya vəsaiti hesabına əldə edilmiş (alınmış, gətirilmiş, istehsal edilmiş, tikilmiş və ya quraşdırılmış) əmlakına (sənədi alınan tarixədək əldə edilmiş və sahibkarlıq fəaliyyətində istifadə edilmiş əmlak istisna olmaqla) görə - **7 il** müddətinə;
- mikro sahibkarlıq subyekti olan şəxslər (mülkiyyətində olan əsas vəsaitlərin ilin əvvəlinə qalıq dəyəri **1.000.000 manatdan artıq** olan şəxslər istisna olmaqla);
- KOB klaster şirkətləri KOB klaster şirkətlərinin reyestrinə daxil edildiyi tarixdən KOB klaster fəaliyyətində istifadə olunan əmlaklara görə - **7 il müddətinə;**
- Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin qərarına əsasən yaradılan sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının rezidentlərinin həmin parkda qeydiyyata alındıqları hesabat ilindən başlayaraq **10 il müddətinə** bu parkdakı əmlakları;
- Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin qərarına əsasən yaradılan sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının və sənaye məhəllərinin idarəedici təşkilatının və ya operatorunun həmin parkın ərazisində yerləşən əmlakları;
- kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı ilə məşğul olan (o cümlədən sənaye üsulu ilə) hüquqi və fiziki şəxslərin **2027-ci ilin yanvar ayının 1-dək** bu fəaliyyət prosesində istifadə olunan əmlakları;
- siyahısı Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən təsdiq edilmiş idxal mallarını yerli istehsal (emal) malları ilə əvəz edəcək qida məhsullarının istehsalı ilə məşğul olan hüquqi və fiziki şəxslər həmin fəaliyyət prosesində istifadə olunan əmlaka görə

müvafiq siyahının təsdiq edildiyi ildən etibarən **7 il müddətinə;**

- məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qərarına əsasən müflis elan olunduğu halda kredit təşkilatının müflis elan olunması ilə bağlı məhkəmə qərarının qüvvəyə mindiyi aydan etibarən kredit təşkilatları;
- Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin dövlət proqramlarına uyğun olaraq **2023-cü il 1 yanvar tarixindən** sonra özəlləşdirilməsi barədə qərar qəbul edilən dövlətə məxsus hüquqi şəxslər özəlləşdirilməsi barədə qərarın qəbul edildiyi ildən etibarən özəlləşdirilmə prosesi müddətində, lakin **3 ildən çox olmayaraq;**
- verilmiş kredit müqabilində onların mülkiyyətinə keçən əmlaklara görə həmin əmlakların balansa götürüldüyü təqvim ilindən başlayaraq **2 il müddətinə** kredit təşkilatları.
- “Dövlət-özəl tərəfdaşlığı haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq bağlanılmış dövlət-özəl tərəfdaşlığı və ya “Elektrik enerjisi istehsalında bərpa olunan enerji mənbələrindən istifadə haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq **30 ildən** (tikinti dövrü də daxil olmaqla) çox olmayaraq bağlanılmış elektrik enerjisinin satınalma müqavilələri əsasında fərdi sahibkarlar və hüquqi şəxslər tərəfindən dövlətin satınalma öhdəliyi ilə bərpa olunan enerji mənbələrindən istifadə edilməklə **Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin** müəyyən etdiyi məbləğdən aşağı olmayan elektrik enerjisinin istehsalı üçün nəzərdə tutulan layihələr üzrə istifadə olunan əmlaka görə əmlak vergisi.
- “Aqrarkredit” Qapalı Səhmdar Cəmiyyəti bank olmayan kredit təşkilatı və “Azərbaycan Sənaye Korporasiyası” Açıq Səhmdar Cəmiyyəti ödəmə qabiliyyətini itirmiş bankların rezolyusiyası və sağlamlaşdırma tədbirləri çərçivəsində Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin qərarına əsasən aldığı problemli aktivlərin (borcların) əvəzində əldə etdiyi, onun mülkiyyətində (balansında) olan və İqtisadiyyat Nazirliyi ilə razılaşdırdığı əmlaka görə 2019-cu il yanvarın 1-dən **12 il** müddətinə əmlak vergisini ödəməkdən azaddır.

Güzəştlər barədə:

- Vergitutma məqsədləri üçün müəssisənin və fərdi sahibkarın əmlakının dəyəri aşağıdakı əmlakların dəyərində azaldılır:
  - ekologiya, yanğından mühafizə və ya mülki müdafiə üçün istifadə edilən əsas vəsaitlər;
  - müəssisələrin mülkiyyətində (balansında) olan və siyahısı Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin 30.12.2023-cü il tarixli 511 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmiş mülki müdafiə təyinatlı əmlaklar;
  - məhsul ötürən kəmərlər, dəmir və avtomobil yolları, rabitə və enerji ötürücü xətləri, meliorasiya və suvarma sistemi obyektləri, peyklər və kosmik obyektlər;
  - fiziki şəxslərə məxsus sahibkarlıq fəaliyyətində istifadə olunmayan minik avtomobilləri;
  - binaların icarəyə, kirayəyə verildiyi, habelə sahibkarlıq və ya kommersiya fəaliyyəti ilə məşğul olmaq üçün istifadə edildiyi hallar istisna olmaqla, şəhid statusu almış şəxslərin valideynlərinin, dul arvadlarının (ərlərinin) və övladlarının, Azərbaycan Respublikasının Vətən Müharibəsi Qəhrəmanlarının, Azərbaycanın Milli Qəhrəmanlarının, Sovet İttifaqı və Sosialist Əməyi Qəhrəmanlarının, müharibə ilə əlaqədar əlilliyi olan şəxslərin, həlak olmuş, yaxud sonradan vəfat etmiş döyüşçülərin (şəhid statusu almış şəxslər istisna olmaqla) dul arvadlarının (ərlərinin) və övladlarının, 1941-1945-ci illərdə arxa cəbhədə fədakar əməyinə görə orden və medallar ilə təltif edilmiş şəxslərin, qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada müharibə veteranı adı almış şəxslərin, Çernobıl AES-də qəza, mülki və ya hərbi təyinatlı atom obyektlərində digər radiasiya qəzaları nəticəsində, habelə nüvə qurğularının hər hansı növləri, o cümlədən nüvə silahı və kosmik texnika ilə bağlı olan sınaqlar, təlimlər və başqa işlər nəticəsində şüa xəstəliyinə və şüa yükü ilə əlaqədar xəstəliyə tutulmuş və ya bu xəstəlikləri keçirmiş şəxslərin, habelə pensiyaçıların və müddətli hərbi xidmət hərbi qulluqçularının və onların ailə üzvlərinin müddətli hərbi xidmət dövründə binalara görə ödəməli olduqları əmlak vergisinin məbləği **30 manat** azaldılır;

- Bakı, Sumqayıt, Xırdalan şəhərləri və Abşeron rayonu istisna olmaqla, respublikanın digər şəhər və rayonlarında, o cümlədən Naxçıvan Muxtar Respublikasında mehmanxana (hotel) və sanatoriya fəaliyyətində istifadə edilən (sahibkarlıq fəaliyyətinin müvəqqəti dayandırıldığı dövr istisna olmaqla) yerləşmə vasitəsi olan daşınmaz əmlaklara görə əmlak vergisi **2024-cü il yanvarın 1-dən 3 il müddətinə 75 faiz azaldılır.**
- Təhsil, tibb, mədəniyyət və idman sahəsində fəaliyyət göstərən vergi ödəyicilərinin yalnız bu sahələrin təyinatı üzrə istifadə etdiyi **əsas vəsaitlərin dəyərinin 75 faizi həddində** azaldılır.

Qeyd: Əmlak vergisindən azad olunma və güzəşt halları barədə ətraflı məlumatı **Vergi Məcəlləsinin 199-cu** maddəsindən əldə edə bilərsiniz.

Unutmayın ki,

Hesablanmış verginin məbləği mənfəət (gəlir) vergisinin məqsədləri üçün məhdudlaşdırılmayan gəlirdən çıxılan xərclərə aid edilir.

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