



საკანონმდებლო მაცნე

შინაარსი

- აქტივის მიწოდებიდან მიღებული შემოსავლის საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრა
- სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული ან მხარდაჭერილი ცალკეული ოპერაციების დღგ-ით დაბეგვრის საკითხები
- გაცვლის (ბარტერული) ოპერაციის დღგ-ით დაბეგვრის თაობაზე, ამ ოპერაციის ფარგლებში უძრავი ნივთის მიწოდებისას

საჯარო გადანაცვტილება

აქტივის მიწოდებიდან მიღებული შემოსავლის საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრა

2026 წლის 15 მაისს გამოქვეყნდა საქართველოს ფინანსთა მინისტრის №143 საჯარო გადანაცვტილება ფიზიკური პირის მიერ აქტივის მიწოდების შედეგად მიღებული შემოსავლის საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრის საკითხებზე.

საჯარო გადანაცვტილებაში ასევე განმარტებულია უძრავი ქონების საცხოვრებელ ბინად/სახლად მიწნევისთვის აუცილებელი კრიტერიუმები, ასევე აქტივის, საკუთრებაში ფლობის 2 წლიანი ვადის, მიწოდების მომენტისა და აქტივის მიწოდების შედეგად მიღებული ნამეტი შემოსავლის განსაზღვრის წესები.

ხაზგასასმელია, რომ აქტივის მიწოდებისას მიღებული ნამეტი შემოსავლის საშემოსავლო გადასახადის განაკვეთის განსაზღვრის მიზნით, პირველ რიგში უნდა დადგინდეს მიწოდების ობიექტის ტიპი (წარმოადგენს საცხოვრებელ ბინას/სახლს თუ სხვა აქტივს), რამდენ ხანს იყო მიწოდებლის საკუთრებაში და არსებობს თუ არა საშემოსავლო გადასახადისგან გათავისუფლების კანონით დადგენილი საფუძველი.

კერძოდ, საჯარო გადანაცვტილების მიხედვით, უძრავი ქონების განხილვა საცხოვრებელ ბინად/სახლად შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, თუ ერთობლივად დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი კრიტერიუმი:

- უძრავი ქონება წარმოადგენს დამოუკიდებელ ერთეულს
- შესაძლებელია მისი გამოყენება საცხოვრებლად
- ტექნიკურად უზრუნველყოფილია ან შეიძლება უზრუნველყოფილი იყოს საბაზისო საინჟინრო კომუნიკაციებით
- არ წარმოადგენს სხვა საქმიანობის ფუნქციურ ნაწილს.

ამასთანავე, საჯარო გადანაცვტილების მიხედვით მენარმე ფიზიკური პირის მიერ სამენარმეო საქმიანობის ფარგლებში (დეველოპერული საქმიანობა, იპოთეკური მოთხოვნების უზრუნველყოფა და სხვა) განხორციელებული მიწოდება, არ განიხილება საცხოვრებელი ბინის/სახლის რეალიზაციად სსკ-ის 81-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა და სსკ-ის 82-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ.ა“ ქვეპუნქტის მიზნისთვის.

საჯარო გადანაცვტილება განმარტავს, რომ სასტუმროს ინფრასტრუქტურის ფარგლებში არსებული ფართობი/ნომერი საცხოვრებელ ბინად/სახლად არ განიხილება. რაც შეეხება მშენებარე ობიექტებს, აღნიშნული საცხოვრებელ ბინად/სახლად განიხილება, თუ იგი მიწოდების მომენტში თავისი პროექტითა და დანიშნულებით წარმოადგენს საცხოვრებელ ერთეულს და მყიდველს გადაეცემა მისი საცხოვრებლად გამოყენებისთვის საჭირო ყველა ძირითადი უფლება.

აღნიშნულ შემთხვევებთან დაკავშირებით საჯარო გადანაცვტილებაში მოყვანილია საილუსტრაციო მაგალითებიც.

საჯარო გადაწყვეტილება ასევე გვთავაზობს ნამეტი შემოსავლის ცნებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის მიწოდების ფასსა და მისი შეძენის ფასს შორის სხვაობით. შეძენის ფასში გაითვალისწინება აქტივის შექმნასთან, შექმნასთან, დასრულებასთან ან გაუმჯობესებასთან უშუალოდ დაკავშირებული და დოკუმენტურად დადასტურებული ხარჯები, რომლებიც ზრდის აქტივის ღირებულებას. აქტივის უსასყიდლოდ მიღების შემთხვევაში, მისი შეძენის ფასად მიიჩნევა აქტივის საბაზრო ღირებულება მისი მიღების მომენტში.

რაც შეეხება საგადასახადო შეღავათის გამოყენებას, აქტივის მიწოდების ოპერაციის საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრისგან გათავისუფლების მიზნით, სსკ-ის 82-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, აქტივის საკუთრებაში ფლობის 2-წლიანი ვადა აითვლება მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შედგენის თარიღიდან. ხოლო საკუთარი ძალებით აშენებული საცხოვრებელი სახლის ფლობის ვადა კი მისი მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის დღიდან.

იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ მიღებულ იქნა უძრავი ქონება, აღნიშნული მიჩნეულ იქნება ახალ აქტივად, რომლის ფლობის ვადა იწყება შესაბამის აქტივზე საკუთრების წარმოშობის დღიდან. ხოლო აქტივის შეძენის ფასად განიხილება მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება მისი გადაცემის მომენტში.

საჯარო გადაწყვეტილებაში ასევე განხილულია აქტივების გაყოფის/გაერთიანების შემთხვევებიც, კერძოდ, აქტივების გაყოფისას ვადის ათვლა ხდება თავდაპირველი აქტივის შეძენის დღიდან, ხოლო აქტივების გაერთიანებისას თითოეული კომპონენტის ფლობის ვადა ფასდება დამოუკიდებლად.

ცვლილება ძალაშია 2026 წლის 16 მაისიდან

სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული ან მხარდაჭერილი ცალკეული ოპერაციების დღგ-ით დაბეგვრის საკითხები

2026 წლის 15 მაისს გამოქვეყნდა საქართველოს ფინანსთა მინისტრის №142 საჯარო გადაწყვეტილება სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული ან მხარდაჭერილი ცალკეული ოპერაციების დღგ-ით დაბეგვრის საკითხების შესახებ.

საჯარო გადაწყვეტილება განმარტავს სსკ-ის 158-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის გამოყენების პირობებს და ასევე სუბსიდიით დაფინანსებული ოპერაციების დღგ-ით დაბეგვრის საკითხს.

სსკ-ის 158-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დღგ-ის მიზნისთვის ეკონომიკურ საქმიანობად განიხილება:

- „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტითა და მე-3 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული სამენარმეო და არასამენარმეო (სახელოვნებო, სამეცნიერო, სამედიცინო, არქიტექტურული, საადვოკატო, საარბიტრაჟო, სამედიცინო, სანოტარო, აუდიტორული ან საკონსულტაციო (მათ შორის, საგადასახადო კონსულტანტთა) საქმიანობები.
- საქონლის მიწოდების/მომსახურების განწვევის ოპერაციების განმახორციელებელი პირების საქმიანობა, გარდა ერთჯერადი/არარეგულარული ხასიათის საქმიანობისა, ამ მუხლის მე-3 ნაწილის გათვალისწინებით.
- ქონების გამოყენება რეგულარული შემოსავლის მიღების მიზნით.

ამასთანავე, სსკ-ის 158-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ეკონომიკურ საქმიანობად არ განიხილება სახელმწიფო ხელისუფლების/მუნიციპალიტეტის ორგანოს ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქმიანობა, თუ ის საქმიანობის განხორციელებისას მოქმედებს როგორც სახელმწიფო ორგანო (ახორციელებს სახელმწიფოს მიერ მისთვის დელეგირებულ უფლებამოსილებას) იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც ამ საქმიანობისთვის დადგენილია სანეწრო, მოსაკრებელი, საფასური ან სხვა გადასახდელი. მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოებს წარმოადგენენ ორგანოები, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებენ საკანონმდებლო, აღმასრულებელ ან სასამართლო ხელისუფლებას, აგრეთვე სახელმწიფო ზედამხედველობასა და კონტროლს სსკ-ის 157-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად.

საჯარო გადაწყვეტილების მიხედვით, საჯარო სუბიექტის საქმიანობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში არ მიიჩნევა ეკონომიკურ საქმიანობად, თუ იგი ახორციელებს საჯარო სამართლით შესაბამისი საჯარო უწყებისთვის

სპეციალურად რეგულირებულ საქმიანობას და ფაქტობრივად მოქმედებს, როგორც სახელმწიფო ორგანო. ამასთანავე ზემოთ მოყვანილი სსკ-ის 158-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობათა განხორციელება საჯარო სუბიექტის მიერ ეკონომიკურ საქმიანობად მიიჩნევა, შესაბამისად, საჯარო სუბიექტი, თუ ის ახორციელებს ისეთ საქმიანობას, რომელიც კონკურენციაში შედის კერძო სამართლის სუბიექტებთან (ეს საქმიანობა არ არის მხოლოდ სახელმწიფო ორგანოს პრეროგატივა, იგი შეიძლება განახორციელოს სხვა პირმაც და დაბეგვრისგან გათავისუფლებამ შეიძლება გამოიწვიოს კონკურენციის შეზღუდვა), საქართველოს მთავრობის შესაბამისი გადაწყვეტილების შემთხვევაში დღგ-ით დაიბეგრება, როგორც ეკონომიკური საქმიანობის განმახორციელებელი სუბიექტი.

რაც შეეხება სუბსიდიით დაფინანსებული ოპერაციის დღგ-ით დაბეგვრის საკითხებს, პირველ რიგში უნდა აღვნიშნოთ, რომ სუბსიდია შინაარსით წარმოადგენს სახელმწიფოს/მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემულ ფინანსურ მხარდაჭერას, რომლის მიზანია კონკრეტული სოციალური, ეკონომიკური, საჯარო ან სტრატეგიული ინტერესის ხელშეწყობა და იგი, როგორც წესი, არ წარმოადგენს კონკრეტული საქონლის მიწოდების/მომსახურების გაწევის სანაცვლოდ გადახდილ ანაზღაურებას.

შესაბამისად, აღნიშნული ტიპის ოპერაციის დღგ-ით დაბეგვრის მიზნებისთვის უნდა განვსაზღვროთ, წარმოადგენს თუ არა სუბსიდიის თანხა ანაზღაურებას საქონლის მიწოდებისთვის/მომსახურების გაწევისთვის ან არის თუ არა მასთან პირდაპირ დაკავშირებული. ვინაიდან, სსკ-ის 164-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, დღგ-ით დასაბეგრი თანხა არის საქონლის მიწოდების/მომსახურების გაწევის სანაცვლოდ მიღებული/მისაღები ანაზღაურება დღგ-ის გარეშე, სუბსიდიის (სახელმწიფოს მხრიდან მიღებული ფინანსური დახმარების) თანხა მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიტანება დღგ-ით დასაბეგრ ბაზაში, თუ იგი საქონლის/მომსახურების ფასთან პირდაპირაა დაკავშირებული, რადგან ამ ტიპის სუბსიდია, საქონლის/მომსახურების შემძენისთვის, ცვლის საქონლის/მომსახურების რეალურ ფასს.

თუ სუბსიდიის გაცემა ხდება საქმიანობის ზოგადი მხარდაჭერის მიზნით (მაგალითად: სამეცნიერო კვლევები, გარემოსდაცვითი პროექტები, დასაქმების ხელშეწყობა და სხვა) მათ შორის, საოპერაციო ხარჯების დაფარვის ან საჯარო ფუნქციის შესრულების მხარდაჭერისთვის, არ უკავშირდება კონკრეტული საქონლის მიწოდებას/მომსახურების გაწევას, არ წარმოადგენს კონკრეტული მიწოდების/მომსახურების ანაზღაურების ნაწილს და, შესაბამისად, არ ახდენს გავლენას საქონლის/მომსახურების ფასზე, სუბსიდიის თანხა არ შეიტანება დღგ-ით დასაბეგრ ბაზაში.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საჯარო გადაწყვეტილებაში მოცემულია შესაბამისი საილუსტრაციო მაგალითებიც.

ცვლილება ძალაშია 2026 წლის 16 მაისიდან

გაცვლის (ბარტერული) ოპერაციის დღგ-ით დაბეგვრის თაობაზე, ამ ოპერაციის ფარგლებში უძრავი ნივთის მიწოდებისას

2026 წლის 19 მაისს გამოქვეყნდა საქართველოს ფინანსთა მინისტრის №147 საჯარო გადაწყვეტილება, „გაცვლის (ბარტერული) ოპერაციის დღგ-ით დაბეგვრის თაობაზე, ამ ოპერაციის ფარგლებში უძრავი ნივთის მიწოდებისას“ საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2024 წლის 7 ივნისის №195 საჯარო გადაწყვეტილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე.

ავტორის სვეტი

პუბლიკაციაში მოცემულია ქვეყანაში ბოლო დროს განვითარებული მნიშვნელოვანი საკანონმდებლო და საგადასახადო სიახლეები და ცვლილებები, რომელზეც ყურადღება უნდა გაამახვილოს ბიზნესმა.

გამოცემა ეხება დაბეგვრასთან დაკავშირებულ საჯარო გადაწყვეტილებებს.

მარიამ ხუსკივაძე
MKhuskivadze@bdo.ge

მიხეილ ენუქიძე
MEnukidze@bdo.ge

► ვრცლად www.bdo.ge

პუბლიკაცია მომზადებულია კონკრეტულ თემაზე, მაგრამ ზოგადი დებულებების გამოყენებით, ამიტომ განკუთვნილია მხოლოდ ზოგადი სახელმძღვანელოს სახით გამოყენებისთვის. დაუშვებელია კონკრეტული სიტუაციების მოგვარებისათვის

ამ პუბლიკაციის გამოყენება, ან მასში მოცემულ ინფორმაციაზე დაყრდნობა პროფესიული კონსულტაციის გარეშე.

გთხოვთ, მიმართოთ ბიდიოს პუბლიკაციაში მოცემული საკითხების კონკრეტული სიტუაციებისთვის

განსახილველად. შპს ბიდიო საქართველო, მისი პარტნიორები და თანამშრომლები არ იღებენ პასუხისმგებლობას ამ პუბლიკაციაზე დაყრდნობით მიღებული გადაწყვეტილებების შედეგებზე.

შეგახსენებთ, რომ საქონლის/მომსახურების გაცვლის ოპერაციის (ბარტერული ოპერაციის) შემთხვევაში სსკ-ის 164-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, დღგ-ით დასაბეგრი თანხად განიხილება საქონლის მიწოდების/მომსახურების განვლის სანაცვლოდ მიღებული/მისაღები ანაზღაურება დღგ-ის გარეშე. ბარტერული ოპერაციის შემთხვევაში დღგ-ით დასაბეგრ თანხას წარმოადგენს ანაზღაურება, რომელიც დასაბეგრი პირის მიერ ფაქტობრივად არის მიღებული/მისაღები საქონლის მიწოდების/მომსახურების განვლის სანაცვლოდ, რაც წარმოშობს ვალდებულებას, რომ დღგ-ის მიზნისთვის მხარეების მიერ ბარტერის საგნის (მისაწოდებელი საქონლის/გასაწვეი მომსახურების) ღირებულება განსაზღვროს ფულადი სახით.

ცვლილება შეეხო საჯარო გადაწყვეტილების პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტს, რომლითაც განსაზღვრულია დასაბეგრი ოპერაციის თანხა. კერძოდ, განისაზღვრა ახალი შემთხვევა, როდესაც სახეზეა ბარტერული ოპერაცია შერეული (ფულადი და არაფულადი) ანაზღაურების პირობებში. თუ კომპეტენტური შემფასებლის/ექსპერტის დასკვნის შესაბამისად, პირის მიერ მიღებული ქონების საბაზრო ფასი ნაკლებია გარიგების ფასზე, დღგ-ით დასაბეგრი თანხის განსაზღვრისას გამოიყენება მხარეთა შორის შეთანხმებული გარიგების ფასი, თუ გარიგება დადებულია თავისუფალი კონკურენციისა და სუბიექტთა ეკონომიკური დამოუკიდებლობის პირობებში და არ იკვეთება ფასის ხელოვნური შეცვლის (გაზრდის ან შემცირების) გარემოებები.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საჯარო გადაწყვეტილებაში წარმოდგენილია შესაბამისი საილუსტრაციო მაგალითი.

ცვლილება ძალაშია 2026 წლის 20 მაისიდან