

## საგადასახადო და საკანონმდებლო სიახლეები

### მოსალოდნელი ცვლილებები საგადასახადო კანონმდებლობაში

2018 წლის თებერვალში, საქართველოს ფინანსთა მინისტრმა წარადგინა შემდეგი ინიციატივა საქართველოს „საგადასახადო კოდექსში“ ცვლილებების შეტანასთან დაკავშირებით:

- ეკონომიკური საქმიანობის განმახორციელებელი ორგანიზაციები, იგულისხმება საქველმოქმედო ორგანიზაციები, სსიპ-ები და ა(ა)იპ-ები, 2019 წლიდან მათი დაბეგვრის სისტემა გადავა ე.წ. ესტონურ მოდელზე;
- გრძელვადიანი კონტრაქტის დღგ-თი დაბეგვრის სპეციალური ნორმები გაუქმდება;
- საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის ფარგლებში საჭაერო ხომალდების ტექნიკური მომსახურების გაწევა გათავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან;
- იმ შემთხვევაში, თუ სატრანსპორტო საშუალება იმპორტის სასაქონლო ოპერაციაში გაფორმებიდან 90 კალენდარული დღის განმავლობაში გაფორმდება საექსპორტო რეჟიმში, ანუ მოხდება ავტომობილის რეექსპორტი,

იმპორტის სასაქონლო ოპერაციაში გაფორმებიდან 15 დღის ვადაში ანაზღაურდება გადახდილი აქციზის 100%. აქამდე ანაზღაურდებოდა 50%;

- მოგების გადასახადის რეფორმის ვადა საფინანსო სექტორისთვის გადაიწევა 2023 წლის 1-ელ იანვრამდე;
- შეღავათები წესდება და შეეხება შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის პირადი გამოყენებისთვის იმპორტირებული ავტომობილების გათავისუფლებას სააქციზიო გადასახადისგან.

### სხვა მოსალოდნელი საკანონმდებლო ცვლილებები

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება #57

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებაში #57 თებერვლის თვეში შევიდა მთელი რიგი ცვლილებები. აღსანიშნავია, რომ დადგენილებას დაემატა ტერმინი „გამწვანების პროექტი,“ რომელიც გულისხმობს სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტს, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ამასთან, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ნებართვის მფლობელს ევალება დადგენილი წესით ნებართვის გაცემის შემდეგ ათი დღის ვადაში, არსებული საინფორმაციო დაფის გვერდით განათავსოს სხვა საინფორმაციო დაფა, რომელიც უნდა მოიცავდეს სამშენებლო ობიექტზე კ-3 კოეფიციენტის ათვისების გამწვანების პროექტის ძირითადი ასპექტებისა და პარამეტრების ამსახველ ინფორმაციას. ცვლილებაში ასევე მოცემულია იმ მონაცემების ჩამონათვალი, რომელსაც უნდა მოიცავდეს გამწვანების პროექტის საინფორმაციო დაფა.

## მნიშვნელოვანი სასამართლო პრაქტიკა

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმმა მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილება მიიღო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე (რომლებიც ეხება საგარო რეესტრში დაცული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფციასა და კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვას) მუხლების კონსტიტუციურობასთან დაკავშირებით.

კონსტიტუციურ სარჩელში მოსარჩელე მხარე ითხოვდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის არაკონსტიტუციურად ცნობას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით.

სადავო ნორმები ადგენს, საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირის მიერ საკუთრების გასხვისებისას, კეთილსინდისიერი შემძენის დამცავ წესებს.

კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც რეესტრში მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირისაგან იძენს ქონებას, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტობა.

მოსარჩელის მოსაზრებით, სადავო ნორმები არაკონსტიტუციურია, ვინაიდან იძლევიან ქონების მესაკუთრის მონაწილეობის გარეშე, მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირის მიერ უძრავი ნივთის გასხვისების შესაძლებლობას. მოპასუხე მხარე კი მიუთითებდა, რომ სადავო ნორმებით დადგენილი ღონისძიება ემსახურება სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის, საჯარო რეესტრის ჩანაწერისადმი სანდოობის და საკუთრების შემძენის პროცესის სიმარტივისა და სიიარაღის უზრუნველყოფას.

სასამართლოს აზრით, კეთილსინდისიერი შემძენის დავალდებულება, უძრავი ქონების შემძენისას გადაამოწმოს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლების გამომრიცხველი ყველა გარემოება, ერთი მხრივ, აზრს დაუკარგავდა საჯარო რეესტრის არსებობას, ხოლო მეორე მხრივ, მნიშვნელოვანად გაართულებდა და



გააძვირებდა საკუთრების შემენის პროცესს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ კანონმდებელი უფლებამოსილია შექმნას ქონების ყიდვა-გაყიდვის ისეთი სისტემა, რომლის ფარგლებშიც შემენი არ არის ვალდებული, საკუთარი ინიციატივით, გადაამოწმოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორე.

მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, სასამართლომ მიუთითა, რომ რეგულირება არ უნდა უწყობდეს ხელს შემენის მხრიდან საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის მიმართ გულგრილ დამოკიდებულებას. კანონმდებელმა არ უნდა შექმნას ისეთი სისტემა, რომლის ფარგლებშიც შემენს შეუძლია უგულებელყოს მისთვის ცნობილი ინფორმაცია რეესტრის ჩანაწერის სისწორის საეჭვოობასთან დაკავშირებით. სასამართლოს პოზიციით, იმ პირობებში, როდესაც შემენი ინფორმირებულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორეზე დავის არსებობის თაობაზე, მან უნდა გადაამოწმოს გამსხვისებლის უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია ან ატაროს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობიდან მომდინარე რისკი. ასეთ შემთხვევებში გაუმართლებელია, ჩანაწერის სიმცდარის ტვირთის თავდაპირველ მესაკუთრეზე დაკისრება და კეთილსინდისიერი შემენის მესაკუთრედ ცნობა.

სასამართლომ გადაწყვიტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი კეთილსინდისიერ შემენს იცავს იმ შემთხვევაშიც, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და შემენმა იცის ამის შესახებ. შესაბამისად, სადავო ნორმის

ხსენებული ნორმატიული შინაარსი არაკონსტიტუციურად სცნო. ამასთან, საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როცა შემენმა არ იცის საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ან ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობის შესახებ, მისი ქონების მესაკუთრედ ცნობით კანონმდებელი არ არღვევს გონივრულ ბალანსს შეზღუდულ უფლებასა და შეზღუდვის შედეგად დაცულ სამართლებრივ სიკეთეს შორის.

წინამდებარე წერილი შეიცავს ინფორმაციას საგადასახადო და საკანონმდებლო, ასევე, სასამართლო პრაქტიკის სიახლეების შესახებ. ჩვენ გამოვიყენეთ ყველა ძალისხმევა, რათა მოგვეწოდებინა სრული და ზუსტი ინფორმაცია. მიუხედავად ამისა, **ბეიკერ ტილი ჯორჯია** არ იძლევა გარანტიას, რომ მოცემულ წერილში არ იქნება უზუსტობები. წინამდებარე მასალა არ არის გათვლილი და არ უნდა იქნას მიღებული როგორც სამართლებრივი ან საგადასახადო რჩევა. ნებისმიერი შეკითხვით შეგიძლიათ მიმართოთ ჩვენს პროფესიონალებს.

### საკონტაქტო ინფორმაცია:

ბეიკერ ტილი ჯორჯია, 44, კოტე აფხაზის ქუჩა  
(მეიდან პალასი) 0105, თბილისი.

(+ 995 32) 2438 999

[office@bakertillygeorgia.ge](mailto:office@bakertillygeorgia.ge)

[www.bakertillygeorgia.ge](http://www.bakertillygeorgia.ge)

შპს ბეიკერ ტილი ჯორჯია არის Baker Tilly International -ის დამოუკიდებელი წევრი. Baker Tilly International Limited-ი ინგლისური კომპანიაა. Baker Tilly International-ი არ უწევს პროფესიულ მომსახურებას კომპანიებს. ქსელის ყველა წევრი ფირმა არის დამოუკიდებელი იურიდიული ერთეული. შპს ბეიკერ ტილი ჯორჯია არ არის Baker Tilly International -ის აგენტი და მას არ აქვს უფლებამოსილება დააკავშიროს რამე თავის ქმედებასთან Baker Tilly International-ი ან იმოქმედოს Baker Tilly International -ის სახელით. არც Baker Tilly International-ი, არც შპს ბეიკერ ტილი ჯორჯია და არც Baker Tilly International-ის ქსელის რომელიმე სხვა წევრი არის რამე სახით პასუხისმგებელი ერთმანეთის ქმედებებზე ან შეცდომებზე. Baker Tilly-ის სახელი და მასთან ასოცირებული ლოგო გამოიყენება Baker Tilly International Limited-ის მიერ გაცემული ლიცენზიის საფუძველზე.