

ქონების გადასახადის მოქმედი მოდელი და ინდივიდუალური დაბეგვრის დანერგვის სამართლებრივი საფუძვლები

 <https://doi.org/10.52340/26679434/H.13.4>

ნიკოლოზ ფიფია

სამართლის დოქტორი, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამართლისა და საერთაშორისო ურთიერთობათა ფაკულტეტის პროფესორი
საქართველო, თბილისი

ელ. ფოსტა: pipianikoloz07@gtu.ge

ORCID: ID <https://orcid.org/0009-0000-9348-6393>

არჩილ ლორია

სამართლის დოქტორი, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამართლისა და საერთაშორისო ურთიერთობათა ფაკულტეტის პროფესორი,
„სამართლის მეცნიერთა კავშირის“ წევრი
საქართველო, თბილისი

ელ.ფოსტა: archilioria@gmail.com

ORCID: ID <https://orcid.org/0009-0007-8738-4447>

მამუკა სარჩიმელია

სამართლის დოქტორი, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამართლისა და საერთაშორისო ურთიერთობათა ფაკულტეტის ასოცირებული პროფესორი
საქართველო, თბილისი

ელ.ფოსტა: mamukasarchimelia@gmail.com

აბსტრაქტი

ნაშრომი სწავლობს ქონების გადასახადის სისტემის რეფორმის აუცილებლობას საქართველოში. კვლევა აჩვენებს, რომ არსებული 40 000 ლარის შემოსავლის ზღვარი და ოჯახის საერთო შემოსავალზე დაფუძნებული დაბეგვრის მოდელი ვეღარ ასახავს მოსახლეობის რეალურ ეკონომიკურ მდგომარეობას და ეწინააღმდეგება სამართლებრივი განსაზღვრულობის, თანასწორობისა და პროპორციულობის პრინციპებს.

ანალიზი ხაზს უსვამს 2010 წლის შემდეგ მომხდარ ეკონომიკურ ცვლილებებს — ეროვნული ვალუტის გაუფასურება, ინფლაცია, საარსებო მინიმუმისა და საშუალო ხელფასის ნომინალური ზრდა — რამაც საშუალო შემოსავლის მქონე ოჯახები

ქონების გადასახადის გადამხდელთა კატეგორიაში მოაქცია. ასევე გამოვლინდა ოჯახზე დაფუძნებული დაბეგვრის სამართლებრივი ბუნდოვანებები და უთანასწორო საგადასახადო ტვირთი.

ნაშრომი სთავაზობს ორი ძირითადი მიმართულების რეფორმას:

- ქონების გადასახადისგან გათავისუფლების შემოსავლის ზღვრის 40 000 ლარიდან 65 000 ლარამდე გაზრდა;
- ოჯახის საერთო შემოსავლის ნაცვლად ინდივიდუალური დაბეგვრის პრინციპზე გადასვლა.

გარდა ამისა, ხაზგასმითაა საჭირო 5-ჰექტრამდე სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადისგან გათავისუფლების დროითი შეზღუდვის მოხსნა, როგორც თანასწორობისა და საკუთრების უფლების კონსტიტუციური დაცვის პრინციპის უზრუნველყოფის აუცილებელი ნაბიჯი. შედარებითი ანალიზი აჩვენებს, რომ განვითარებული ქვეყნების პრაქტიკაში ქონების გადასახადი ეფუძნება ინდივიდუალურ პასუხისმგებლობასა და საბაზრო ღირებულებას, ხოლო ოჯახის საერთო შემოსავალზე მიბმული სისტემა პრაქტიკულად აღარ გამოიყენება.

წარმოჩენილი ცვლილებები, მიუხედავად მოკლევადიანი გავლენისა, ადგილობრივი ბიუჯეტების შემოსავალზე გრძელვადიან პერსპექტივაში უზრუნველყოფს საგადასახადო სამართლიანობას, შეამცირებს დისკრიმინაციულ პრაქტიკას და გაზრდის მოქალაქეთა ნდობას საგადასახადო სისტემის მიმართ.

საკვანძო სიტყვები: ქონების გადასახადი, ინდივიდუალური დაბეგვრა, ოჯახის შემოსავალი, სამართლებრივი განსაზღვრულობა, საგადასახადო სამართლიანობა

CURRENT PROPERTY TAX MODEL AND THE LEGAL FOUNDATIONS FOR THE INTRODUCTION OF INDIVIDUAL TAXATION

 <https://doi.org/10.52340/26679434/H.13.4>

Nikoloz Phiphia

PhD in Law,

Professor at the Faculty of Law and International Relations

at Georgian Technical University

Georgia, Tbilisi

Email: piplanikoloz07@gtu.ge

ORCID: ID <https://orcid.org/0009-0000-9348-6393>

Archil Loria

PhD in Law,

Professor at the Faculty of Law and International Relations

at Georgian Technical University, Member of the "Union of Law Scientists"

Georgia, Tbilisi

Email: archiloria@gmail.com

ORCID: ID <https://orcid.org/0009-0007-8738-4447>

Mamuka Sarchimelia

PhD in Law,

Associate Professor at the Faculty of Law and International

Relations at Georgian Technical University

Georgia, Tbilisi

Email: mamukasarchimelia@gmail.com

ABSTRACT

This study examines the need for reforming the property tax system in Georgia. It demonstrates that the current threshold of 40,000 GEL and the taxation model based on total household income no longer reflect the real economic situation of the population and conflict with the principles of legal certainty, equality, and proportionality.

The analysis highlights the impact of economic changes since 2010, including the depreciation of the national currency, inflation, and nominal increases in the subsistence minimum and average salaries, which have shifted middle-income households into the category of property taxpayers. It also identifies legal ambiguities caused by household-based taxation.

The paper proposes two key reforms:

- Raising the income threshold for exemption from property tax from 40,000 GEL to 65,000 GEL.
- Transitioning from household-based to individual-based taxation.

Furthermore, it argues for removing the temporal limitation on exemptions for agricultural land plots up to 5 hectares, to comply with constitutional principles of equality and property rights. Comparative analysis shows that in developed legal systems, property tax is based on individual responsibility and market value rather than household income.

The proposed reforms aim to enhance tax fairness, reduce discriminatory burdens, and increase public trust, while balancing short-term impacts on local budgets with long-term socio-economic benefits.

KEYWORDS: Property tax, Individual taxation, Household income, Legal certainty, Tax fairness

შესავალი

საგადასახადო სამართალი წარმოადგენს სახელმწიფოსა და მოქალაქეს შორის ერთ-ერთ ყველაზე მგრძნობიარე სამართლებრივ ურთიერთობას. მისი მთავარი დანიშნულებაა, ერთი მხრივ, უზრუნველყოს საჯარო ინტერესების რეალიზაცია და ბიუჯეტის შემოსავლების სტაბილურობა, ხოლო, მეორე მხრივ, არ დაარღვიოს პირის კონსტიტუციური უფლებები, მათ შორის საკუთრების უფლება და კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი.

საგადასახადო ნორმები ვერ იქნება სტატიკური და უნდა ექვემდებარებოდეს პერიოდულ გადახედვას, რათა ისინი პასუხობდეს სოციალურ-ეკონომიკურ რეალობას, ეროვნული ვალუტის მსყიდველუნარიანობასა და მოსახლეობის რეალურ შემოსავლებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, საგადასახადო ტვირთი კარგავს პროპორციულობას და იქნება დისკრიმინაციულ ხასიათს. გლობალური ეკონომიკური პროცესებისა და ინფლაციის ზრდის ფონზე განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, რომ საგადასახადო სისტემა პერიოდულად გადაისინჯოს და ადაპტირდეს ეკონომიკურ გარემოსთან. წინააღმდეგ შემთხვევაში, დროთა განმავლობაში ფიქსირებული საგადასახადო ზღვრები კარგავს თავდაპირველ სოციალურ ფუნქციას და მოსახლეობის საშუალო ფენისთვის დამატებით ფინანსურ ტვირთად იქცევა.

ამ კონტექსტში განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებს ქონების გადასახადი, რომელიც ერთ-ერთი ყველაზე მგრძნობიარე გადასახადია მოსახლეობისთვის, ვინაიდან იგი უკავშირდება საკუთრების უფლებას და ოჯახის ეკონომიკურ მდგომარეობას. არსებული რეგულაციების გა-

რკვეული ნაწილი ვერ ასახავს ქვეყნის დღევანდელ სოციალურ და ეკონომიკურ რეალობას, რის გამოც საჭირო ხდება მათი გადახედვა და დახვეწა.

კვლევა ეფუძნება დოგმატურ-სამართლებრივ, შედარებით-სამართლებრივ და ეკონომიკური ანალიზის მეთოდებს. ნაშრომში გამოყენებულია საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის ნორმატიული ანალიზი, საერთაშორისო პრაქტიკის შედარებითი შეფასება და ეკონომიკური მონაცემების შეფასება ქონების გადასახადის მოქმედი მოდელის ეფექტიანობის განსაზღვრის მიზნით.

ძირითადი ბეჭედი

საგადასახადო დაბეგვრის სხვადასხვა პრინციპების განხილვისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს საგადასახადო სამართლიანობის თეორიულ საფუძვლებს. თანამედროვე საგადასახადო სამართლის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ დოქტრინას წარმოადგენს გადახდისუნარიანობის პრინციპი (Ability-to-Pay Principle), რომლის თანახმად გადასახადი უნდა შეესაბამებოდეს პირის რეალურ ეკონომიკურ შესაძლებლობას. აღნიშნული პრინციპი ეფუძნება იდეას, რომ საგადასახადო ტვირთის განაწილება უნდა ხდებოდეს გადამხდელის ეკონომიკური მდგომარეობის გათვალისწინებით და არა მხოლოდ ნომინალური შემოსავლების მიხედვით. ამავე დროს დიდი მნიშვნელობა ენიჭება ჰორიზონტალური სამართლიანობის პრინციპს (Horizontal Equity), რომელიც მოითხოვს, რომ თანაბარ ეკონომიკურ მდგომარეობაში მყოფი პირები თანაბრად დაიბეგრონ.¹ ოჯახის

1 Smith, A, first published 1776 An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations (first published 1776, Project Gutenberg edition) Book V, ch II. [ინტერნეტი] გადამოწმებულია: <https://www.gutenberg.org/files/3300/3300-h/3300-h.htm> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

საერთო შემოსავალზე დაფუძნებული დაბეგვრის მოდელი კი პრაქტიკაში ხშირად იწვევს განსხვავებულ საგადასახადო ტვირთს თანაბარი ინდივიდუალური შემოსავლის მქონე პირებისთვის, რაც თანამედროვე საგადასახადო დოქტრინაში განიხილება როგორც ჰორიზონტალური უთანასწორობის (Horizontal Inequity) ფორმა.²

გარდა ამისა, საგადასახადო სამართლიანობის მნიშვნელოვანი კომპონენტია ვერტიკალური სამართლიანობის პრინციპი, რომლის მიხედვითაც უფრო მაღალი ეკონომიკური შესაძლებლობის მქონე პირებმა უნდა იტვირთონ შედარებით მაღალი საგადასახადო ტვირთი. აღნიშნული პრინციპი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ინფლაციისა და ეკონომიკური ცვლილებების პირობებში, როდესაც ფიქსირებული საგადასახადო ზღვრები დროთა განმავლობაში კარგავს თავდაპირველ სოციალურ ფუნქციას.

თანამედროვე ევროპულ საგადასახადო სისტემებში ფართოდ არის გავრცელებული ინდივიდუალური ეკონომიკური მდგომარეობის გათვალისწინების პრინციპი, რაც ასახულია ევროკომისიის ყოველწლიურ ანალიტიკურ მონაცემებში Taxation Trends in the European Union. აღნიშნული პლატფორმის მიხედვით, ევროკავშირის წევრი ქვეყნების საგადასახადო ვალდებულებებისა და საგადასახადო ტვირთის (Tax Wedge) შეფასება ხდება უშუალოდ კონკრეტული პირის (ინდივიდის) პირადი პასუხისმგებლობის,

შემოსავლის დონისა და სოციალურ-ეკონომიკური სტატუსის გათვალისწინებით.³ აღნიშნული მიდგომა უფრო მეტად უზრუნველყოფს სამართლებრივი განსაზღვრულობის, თანასწორობისა და საგადასახადო სამართლიანობის პრინციპების დაცვას.

2010 წელს მიღებული საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განისაზღვრა გადასახადის სახეები. კერძოდ, კოდექსის მე-6 მუხლის მიხედვით დადგენილია შემდეგი გადასახადები:

- ა) საშემოსავლო გადასახადი;
- ბ) მოგების გადასახადი;
- გ) დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ);
- დ) აქციზი;
- ე) იმპორტის გადასახადი.⁴

ამავე კოდექსით ადგილობრივი გადასახადის სახედ დადგინდა ქონების გადასახადი. 201-ე მუხლის 1-ელი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, გადასახადის გადამხდელია ფიზიკური პირი, ხოლო დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს მთელი მისი უძრავი და მოძრავი ქონება და სხვა აქტივები.

ქონების გადასახადი წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან ადგილობრივ გადასახადს, რომელიც უშუალოდ უკავშირდება საკუთრების უფლებას და მოქალაქეთა ეკონომიკურ მდგომარეობას. მისი რეგულირება უნდა ემყარებოდეს როგორც ფისკალურ ინტერესებს, ისე სამართლიანობისა და პროპორციულობის პრინციპებს.

2 შეადარე. OECD (2024), "Taxing Wages 2024: Tax and Gender through the Lens of the Second Earner", Chapter 2: Special Feature. [ინტერნეტი] გადამოწმებულია: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/04/taxing-wages-2024_f869da31/dbcbac85-en.pdf [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

3 European Commission, n.d. Taxation trends in the European Union. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends/taxation-trends-eu_en [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

4 მუხლი 6, საქართველოს კანონი „საქართველოს საგადასახადო კოდექსი“. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1043717> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

საქართველოში მოქმედი რეგულაციის მიხედვით საგადასახადო კოდექსით ასევე გათვალისწინებულია ქონების გადასახადისგან გათავისუფლების პირობებიც. კერძოდ, 206-ე მუხლის 1-ელი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადასახადისგან გათავისუფლებულია „ფიზიკური პირის დასაბეგრი ქონება (გარდა მიწისა), თუ ამ პირის ოჯახის მიერ მიმდინარე კალენდარული წლის წინა წლის განმავლობაში მიღებული შემოსავლები არ აღემატება 40 000 ლარს.“⁵

საგადასახადო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-16 პუნქტით ოჯახი განიმარტება, როგორც: „პირი, მისი მეუღლე, არასრულწლოვანი შვილი და გერი, აგრეთვე პირთან მუდმივად მცხოვრები მშობელი, შვილი და გერი, ძმა, ბებია, პაპა და შვილიშვილი, რომლებიც საერთო მეურნეობას ეწევიან“.⁶ ამავე ნორმით დადგენილია, რომ კოდექსის მიზნებისთვის „გადასახადის გადამხდელი უპირობოდ თავად განსაზღვრავს იმ პირთა წრეს, რომლებიც მასთან ერთად მუდმივად ცხოვრობენ და საერთო მეურნეობას ეწევიან.“⁷

აღნიშნული რეგულაცია ქმნის მნიშვნელოვან სამართლებრივ პრობლემას. კერძოდ, კოდექსში არ არსებობს მკაფიო ნორმა, რომლის მიხედვითაც ქონების გადასახადის ვალდებულება ინდივიდუალურად განისაზღვრებოდა. შედეგად, ოჯახის საერთო შემოსავლის 40 000 ლარზე გადაჭარბების შემთხვევაში ქონების გადასახადის გადახდის ვალდებულება შესაძლოა დაეკისროს ოჯახის ყველა წევრს, რაც იწვევს არათანაბარ და ხშირად უსამართლო საგადასახადო ტვირთს.

ამასთანავე, თავად კანონმდებლობა ქმნის სამართლებრივ წინააღმდეგობას, ვინაიდან გადასახადის გადამხდელს შე-

უძლია საერთოდ არ დაასახელოს ოჯახის არცერთი წევრი. ეს გარემოება ნათლად მიუთითებს, რომ ოჯახის ცნებაზე მიბმული დაბეგვრის მოდელი ვერ აკმაყოფილებს სამართლებრივი განსაზღვრულობისა და სამართლიანობის მოთხოვნებს.

საგადასახადო სისტემის არსებული მოდელის მხარდამჭერები ამტკიცებენ, რომ ოჯახის საერთო შემოსავალზე დაფუძნებული დაბეგვრა უფრო ზუსტად ასახავს ეკონომიკურ რეალობას, რადგან ოჯახი წარმოადგენს ერთიან ეკონომიკურ ერთეულს, სადაც შემოსავლები და ხარჯები გაზიარებულია. ამავე დროს ეს მოდელი ამცირებს ადმინისტრაციულ ხარჯებს და საგადასახადო კონტროლის სირთულეს, რადგან სახელმწიფოსთვის უფრო მარტივია ოჯახის ერთიან ეკონომიკურ სურათზე დაყრდნობა, ვიდრე თითოეული ინდივიდის დეტალური შეფასება.

თუმცა, ეს მიდგომა ქმნის ჰორიზონტალური სამართლიანობის პრობლემას, რადგან ერთი და იგივე ინდივიდუალური ეკონომიკური შესაძლებლობის მქონე პირები განსხვავებულ საგადასახადო ტვირთს იღებენ მხოლოდ ოჯახის სტრუქტურის განსხვავების გამო. გარდა ამისა, თანამედროვე საგადასახადო თეორია ხაზს უსვამს, რომ საგადასახადო ვალდებულება უნდა ეფუძნებოდეს ინდივიდუალურ გადახდისუნარიანობას და არა კოლექტიურ ერთეულს, რადგან ეს უზრუნველყოფს უფრო ზუსტ სამართლებრივ განსაზღვრულობას და ამცირებს დისკრეციულ ინტერპრეტაციას. ეს მიდგომა მიიჩნევა უმნიშვნელოვანეს წინაპირობად საგადასახადო სისტემის სამართლებრივი განსაზღვრულობის უზრუნველყოფისა და საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დისკრეციული (თვითნებური) ინტერპ-

5 იქვე. მუხლი 206.

6 იქვე. მუხლი 8.

7 იქვე. მუხლი 206.

რეტაციის რისკების მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით. აღნიშნული გლობალური პრინციპების ადვოკატირებასა და მათ პრაქტიკულ იმპლემენტაციას აქტიურად უჭერს მხარს ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაცია, რაც ასახულია მათ ფისკალური პოლიტიკისა და საგადასახადო განსაზღვრულობის საერთაშორისო პლატფორმაზე.⁸

2010 წლის შემდეგ საქართველოში მოხდა არსებითი ეკონომიკური ცვლილებები, რომლებიც აუცილებელია გათვალისწინებულ იქნას საგადასახადო ნორმების გამოყენებისას. კერძოდ, 2010 წელს ლარის გაცვლითი კურსი აშშ დოლართან მიმართებით 1.7–1.89-ის ფარგლებში მერყეობდა, ხოლო 2025 წელს — 2.7–2.8-ის ფარგლებში, რაც დაახლოებით 1.5-ჯერ გაუფასურებდა მიუთითებს. ეს პირდაპირ აისახა ეროვნული ვალუტის მსყიდველუნარიანობასა და მოსახლეობის რეალურ შემოსავლებზე.⁹

2010 წლის იანვრის მდგომარეობით შრომისუნარიანი მამაკაცის საარსებო მინიმუმი შეადგენდა 128 ლარს, ხოლო 2024 წლისთვის — 262.4 ლარს.¹⁰ პარალელურად გაიზარდა საშუალო თვიური ხელფასი: 2010 წელს იგი 597.6 ლარს შეადგენდა, ხოლო 2024 წელს — 1 970.8 ლარს.¹¹ აღნიშნული ზრდა ძირითადად ნომინალური და ინფლაციური ხასიათისაა. ინფლაციის მაღალი მაჩვენებლის პირობებში ნომინალური ხელფასების

ზრდა ყოველთვის არ ნიშნავს მოსახლეობის კეთილდღეობის რეალურ გაუმჯობესებას. ბოლო წლების განმავლობაში მნიშვნელოვნად გაიზარდა საკვების, კომუნალური მომსახურებების, საცხოვრებლისა და ჯანდაცვის ხარჯები, რამაც შეამცირა მოქალაქეთა რეალური მსყიდველუნარიანობა.

საქართველოში დღეს მოქმედი საგადასახადო კოდექსის მიხედვით ოჯახის წლიურმა შემოსავალმა 40 000 ლარს რომ გადააჭარბოს, თვეში დაახლოებით 3 300 ლარი უნდა შეადგინოს. 2010 წელს ასეთი მაჩვენებელი მაღალი შემოსავლის კატეგორიას წარმოადგენდა და მისად წევად ოჯახის მინიმუმ ხუთი წევრის დასაქმება იყო საჭირო. დღეისათვის კი იგივე ზღვარი, უმეტესწილად, შესაძლოა მხოლოდ ორი დასაქმებული ოჯახის წევრის შემთხვევაში გადაილახოს. ამრიგად, 40 000 ლარის ზღვარი აღარ ასახავს მოსახლეობის რეალურ ეკონომიკურ მდგომარეობას და კარგავს იმ სოციალურ მიზანს, რომლისთვისაც იგი თავდაპირველად დაწესდა. ეკონომიკური თვალსაზრისით, მსგავსი ვითარება ქმნის ე.წ. „ფისკალური დრიფტის“ პრობლემას, როდესაც ინფლაციის გამო მოქალაქეები ავტომატურად ექცევიან უფრო მაღალი საგადასახადო ტვირთის ქვეშ, მიუხედავად იმისა, რომ მათი რეალური შემოსავლები მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლე-

8 OECD. (n.d.). Tax Certainty Agenda and Fiscal Policy Principles. Organisation for Economic Co-operation and Development. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://www.oecd.org/en/topics/taxation.html> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

9 შეადარე. ქართული ბიზნეს პორტალი lari.ge [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://www.lari.ge/index.php?do=currency%2Fchart&code=USD&currDate=17.06.2010> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

10 შეადარე. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასი. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/791/saarsebo-minimumi> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

11 შეადარე. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/39/khelfasebi> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

ბის სამსახურის მონაცემები ცხადყოფს, რომ 2023-2025 წლებში ფიზიკური პირების ქონების გადასახადის მაჩვენებლები სტაბილურად იზრდება. 2023 წელს ქონების გადასახადის დეკლარაცია 367 ათასმა ფიზიკურმა პირმა წარადგინა, ხოლო 2024 წელს — უკვე 402 ათასმა, რაც დაახლოებით 9.5%-იან ზრდას წარმოადგენს. ამავე პერიოდში გაიზარდა ბიუჯეტში მობილიზებული ქონების გადასახადის მოცულობაც: 2023 წელს აღნიშნული მაჩვენებელი 80.7 მილიონ ლარს შეადგენდა, ხოლო 2024 წელს — 95.5 მილიონ ლარს, რაც დაახლოებით 17%-იანი ზრდაა.¹²

აღნიშნული სტატისტიკური მონაცემები ასევე ადასტურებს, რომ მოქმედი 40 000-ლარიანი ზღვარი თანამედროვე ეკონომიკურ რეალობას ვეღარ შეესაბამება და ქონების გადასახადის გადამხდელთა კატეგორიაში სულ უფრო მეტ საშუალო შემოსავლის მქონე მოქალაქეს აქცევს. შესაბამისად, ზღვრული ოდენობის გაზრდა არა მხოლოდ საგადასახადო სამართლიანობის პრინციპის უკეთ დაცვას უზრუნველყოფს, არამედ ხელს შეუწყობს საშუალო ფენის ფინანსური მდგომარეობის გაძლიერებას. გრძელვადიან პერსპექტივაში აღნიშნულმა ცვლილებამ შესაძლოა დადებითი გავლენა მოახდინოს ეკონომიკურ აქტივობაზე, მოხმარების ზრდასა და საბოლოოდ საბიუჯეტო შემოსავლების ზრდაზეც.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია:

1. საგადასახადო კოდექსის 206-ე მუხლის 1-ელი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მოთითებული თანხის 40 000 ლარიდან 65 000 ლარამდე გაზრდა;
2. ქონების გადასახადის დაბეგვრის

ინდივიდუალურ პრინციპზე გადასვლა, სადაც შეფასდება კონკრეტული ფიზიკური პირის პირადი წლიური შემოსავალი და არა ოჯახის საერთო შემოსავალი.

შესაბამისად, 206-ე მუხლის 1-ელი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) ფიზიკური პირის დასაბეგრი ქონება, თუ ამ პირის მიერ მიმდინარე კალენდარული წლის წინა წლის განმავლობაში მიღებული შემოსავლები არ აღემატება 65 000 ლარს.“

ამავე დროს კანონმდებლობაში მეტი სიცხადის უზრუნველსაყოფად აუცილებელია მკაფიოდ განისაზღვროს, რომ იმ შემთხვევაში:

„თუ ოჯახში ორი ან მეტი წევრის პირადი წლიური შემოსავალი აღემატება 65 000 ლარს, ქონების გადასახადის გადამხდელად ითვლება თითოეული მათგანი, მის სახელზე რეგისტრირებული ქონების შესაბამისი პროპორციით.“

აღნიშნული სამართლებრივი რეგულაცია შეამცირებს ქონების გადასახადის თავიდან აცილების მიზნით ფიქტიური განქორწინებების გამოყენების რისკს და უზრუნველყოფს პრევენციულ ეფექტს.

65 000 ლარის ოდენობა განსაზღვრული არ არის თვითნებურად. ეს ოდენობა შეიძლება განხილულ იქნეს როგორც 2010 წლის 40 000-ლარიანი ზღვრის ეკონომიკურ რეალობასთან ადაპტირებული ეკვივალენტი. შესაბამისად, ეს მაჩვენებელი არ წარმოადგენს თვითნებურად შერჩეულ რიცხვს, არამედ ეფუძნება ინფლაციის, შემოსავლების დინამიკისა და ეროვნული ვალუტის მსყიდველუნარიანობის ცვლილებების ერთობლივ შეფასებას. 65 000 ლარი წარმოადგენს კონსერვატი-

12 შეადარე. ქართული ბიზნესმედიის ვებგვერდი — <BM.GE>. ქონების გადასახადის გადამხდელთა რაოდენობა 402 ათასამდე გაიზარდა — რა თანხა შევა ბიუჯეტში? [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://bm.ge/news/tsels-qonebis-gadasakhadis-gadamkhdelta-raodenoba-402-atasamde-gaizarda-ra-tankha-sheva-biujetshi?>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

ცხრილი 1

მაჩვენებელი	2010	2024
საშუალო ხელფასი	597.6	1970.8
საარსებო მინიმუმი	128	262.4
დოლარი/ლარი	1.78	2.75
ქონების გადასახადის ზღვარი	40 000	65 000 (შემოთავაზებული)

ულ ზღვარს, რომელიც მნიშვნელოვნად ჩამორჩება საარსებო მინიმუმის ზრდით ინდექსირებულ მაჩვენებელს (82 000 ლარი), თუმცა თითქმის სრულად შეესაბამება დაგროვილი ინფლაციის ეფექტით მიღებულ მაჩვენებელს. შესაბამისად, 65 000 ლარი შეიძლება ჩაითვალოს ფისკალურ და სოციალურ ინტერესებს შორის დაბალანსებულ კომპრომისულ ზღვრად (იხ. ცხრილი 1).

არსებული სტატისტიკური მონაცემების პირობებში ქონების გადასახადისგან გათავისუფლების ზღვრის 65 000 ლარამდე გაზრდა გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტების შემოსავლების გარკვეულ მოკლევადიან შემცირებას, თუმცა აღნიშნული გავლენის ზუსტი მასშტაბის განსაზღვრა საჭიროებს დამატებით ემპირიულ შეფასებას შემოსავლების განაწილებისა და ქონების გადასახადის გადამხდელთა სტრუქტურის დეტალური მონაცემების საფუძველზე. ამავე დროს, მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული გავლენა იქნება შედარებით ზომიერი, რადგან ქონების გადასახადის გადამხდელთა მნიშვნელო-

ვანი ნაწილი კვლავ დარჩება 65 000 ლარზე მაღალი შემოსავლის კატეგორიაში.

შემდგომ სამართლებრივ რეგულაციას საჭიროებს კიდევ ერთი საკითხი — საგადასახადო კოდექსის 206-ე მუხლის 1-ელი პუნქტის „ტ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვით, ქონების გადასახადისგან თავისუფლება მხოლოდ იმ ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული 5 – ჰექტარამდე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მის საკუთრებაში იყო 2004 წლის 1-ელი მარტის მდგომარეობით.¹³

აღნიშნული დროითი დათქმა ვერ იქნება გამართლებული, ვინაიდან საკუთრების უფლების წარმოშობის თარიღი ვერ ცვლის საკუთრების სამართლებრივ არსს. მსგავსი რეგულაცია იწვევს მესაკუთრეთა დისკრიმინაციას და ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის მე-11 მუხლით დაცულ თანასწორობის პრინციპს¹⁴ და მე-19 მუხლით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას.¹⁵ ამიტომ აუცილებელია ამ ნორმიდან ამოღებულ იქნას სიტყვები „2004 წლის 1-ელი მა-

13 ქვეპუნქტი „ტ“, პუნქტი 1, მუხლი 206, საქართველოს კანონი „საქართველოს საგადასახადო კოდექსი“. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1043717>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

14 მუხლი 11, საქართველოს კონსტიტუცია (1995). [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=36>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

15 იქვე. მუხლი 19.

რტის მდგომარეობით“ და ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ტ) ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული 5 – ჰექტარამდე ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები.“

მსგავსი მიდგომაა ესტონეთში, სადაც მიწის გადასახადი მიმართული არის მიწის საბაზრო ფასზე და არა წარსული თარიღით განსაზღვრულ მონაკვეთზე.¹⁶

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, საკუთრების უფლება წარმოადგენს კონსტიტუციით დაცულ ერთ-ერთ ფუნდამენტურ უფლებას და სახელმწიფოს ჩარევა დასაშვებია მხოლოდ ლეგიტიმური საჯარო მიზნის არსებობისა და პროპორციულობის პრინციპის დაცვის პირობებში. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო განმარტავს, რომ „საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა“ და სახელმწიფოს მიერ საკუთრების უფლებაში ჩარევა უნდა იყოს ზომიერი, პროპორციული და სამართლებრივად განსაზღვრული.¹⁷

საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკაში ხაზგასმულია ასევე, რომ საკუთრების უფლება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას, თუმცა მისი შეზღუდვა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დაცულია სამართლიანი ბალანსი საჯარო და კერძო ინტერესებს

შორის.¹⁸ ეს მიდგომა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია საგადასახადო ურთიერთობებში, ვინაიდან გადასახადი პირდაპირ უკავშირდება პირის ქონებრივ ინტერესებს და ფინანსურ თავისუფლებას.

ამავე დროს, ევროპის ადამიანის უფლებათა სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, გადასახადები და ფინანსური ვალდებულებები წარმოადგენს საკუთრების უფლებაში ჩარევის ფორმას ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის ფარგლებში. თუმცა ასეთი ჩარევა უნდა აკმაყოფილებდეს „სამართლიანი ბალანსის“ (fair balance) მოთხოვნას სახელმწიფოს საჯარო ინტერესსა და ინდივიდუალური უფლებების დაცვას შორის.¹⁹ ამდენად, ქონების გადასახადის მოქმედი მოდელი, რომელიც ეფუძნება ოჯახის საერთო შემოსავალს და არა ინდივიდუალურ ეკონომიკურ შესაძლებლობას, შესაძლოა წარმოშობდეს თანასწორობისა და პროპორციულობის პრობლემებს.

საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილების განხორციელება იქნება ორმაგი ფისკალურ-ეკონომიკური ეფექტის მომტანი: გადასახადის ზღვრის გაზრდის გამო, ერთი მხრივ, გარკვეულწილად, შემცირდება ქონების გადასახადის შემოსავალი ადგილობრივ ბიუჯეტში, მეორე მხრივ, ეს არის სამართლიანი და პროგრესული საგადასახადო სისტემა, რომელიც საშუალო და

16 ტალინის ოფიციალური მუნიციპალური საინფორმაციო გვერდი [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.tallinn.ee/en/maamaks?>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

17 შეადარე. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2020 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე N2/3/1337. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=10447>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

18 შეადარე. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმე N3/1/512. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=484>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

19 შეადარე. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1982 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე Sporrang and Lönnroth v Sweden (განაცხადები N7151/75 და N7152/75). [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57580>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

დაბალი შემოსავლის მქონე ფიზიკურ პირებს აძლევს მეტ ფინანსურ თავისუფლებას და მათთვის ნაკლებ გადასახადს აწესებს, რაც გაზრდის პირად დანახარჯებს. აღნიშნული კი დადებით ეფექტს მოახდენს ეკონომიკაზე.

ოჯახის საერთო შემოსავალზე მიბმული მოდელი ეწინააღმდეგება სამართლებრივი განსაზღვრულობისა და თანასწორობის ფუნდამენტურ პრინციპებს. მაგალითად: თანამედროვე ეკონომიკურ სისტემებში სულ უფრო ფართოდ გამოიყენება საგადასახადო ზღვრების პერიოდული ინდექსაცია ინფლაციის მაჩვენებელთან მიმართებით, რათა გადასახადის რეალური ტვირთი დროთა განმავლობაში ხელოვნურად არ გაიზარდოს და დაცული იყოს სოციალური სამართლიანობის პრინციპი.

გერმანიაში ქონების გადასახადი (Grundsteuer) ეფუძნება ქონების მფლობელის ინდივიდუალურ პასუხისმგებლობას და არ არის დამოკიდებული ოჯახის საერთო შემოსავალზე. გადასახადის განსაზღვრის საფუძველს წარმოადგენს ქონების ღირებულება და მუნიციპალიტეტის მიერ დადგენილი განაკვეთი.²⁰ ეს მიდგომა უზრუნველყოფს სრულ ინდივიდუალურ პასუხისმგებლობას საგადასახადო ვალდებულების განსაზღვრისას.

საფრანგეთში ქონების გადასახადს იხდის ქონების მესაკურე (Taxe foncière) და აქ განმსაზღვრელია პირადი შემოსავლის ოდენობა და არა ოჯახის საერთო შემოსავლი, ამ გადასახადისგან გათავისუფლება ან შეღავათი ნებადართულია მხოლოდ განსაზღვრული კრიტერიუმებით — პირის ასაკი, შეზღუდული შესაძლებლობები ან

კონკრეტული პირის შემოსავლის დონე.²¹

ამერიკის შეერთებულ შტატებში ქონების გადასახადი წარმოადგენს ადგილობრივ გადასახადს, რომელიც ეფუძნება ქონების საბაზრო ღირებულებას და ინდივიდუალურ საკუთრებას. ოჯახის საერთო შემოსავალი, როგორც წესი, არ წარმოადგენს დაბეგვრის ძირითად კრიტერიუმს, ხოლო სოციალური შეღავათები ხორციელდება სპეციალური exemptions-ის მეშვეობით.²²

ცვლილების შედეგად, თუ ქონების გადასახადისგან გათავისუფლების ზღვარი 40 000 ლარიდან 65 000 ლარამდე გაიზრდება, მოკლევადიან პერიოდში შემცირდება ქონების გადასახადის გადამხდელთა რაოდენობა. ეს ადგილობრივი ბიუჯეტების შემოსავლების დროებით შემცირებას გამოიწვევს. განსაკუთრებით შემცირდება იმ საშუალო შემოსავლის მქონე მოქალაქეების საგადასახადო ტვირთი, რომლებიც არსებული ეკონომიკური პირობების ფონზე რეალურად აღარ წარმოადგენენ მაღალი შემოსავლის მქონე ჯგუფს, თუმცა გრძელვადიან პერსპექტივაში აღნიშნულ ცვლილებას შესაძლოა ჰქონდეს დადებითი ფისკალური და ეკონომიკური ეფექტი. სამართლიანი საგადასახადო გარემო ზრდის მოსახლეობის ნდობას სახელმწიფოსა და საგადასახადო სისტემის მიმართ, ამცირებს შემოსავლების დამალვის მოტივაციას და ხელს უწყობს დეკლარირებული შემოსავლების ზრდას. გარდა ამისა, მოსახლეობის განკარგადი შემოსავლის ზრდა დადებითად აისახება მოხმარებაზე, ეკონომიკურ აქტივობასა და სხვა გადასახადებიდან მიღებულ ბიუჯეტურ შემოსავლებზე, მათ

20 Germany, Grundsteuergesetz (Property Tax Act)). [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://www.buzer.de/GrStG.htm?>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

21 French General Tax Code (Code général des impôts). [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://french-business-law.com/french-legislation/legitext000006069577-french-general-tax-code/>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

22 Tax Foundation. Property Taxes in the United States, 2023. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://taxfoundation.org/taxedu/glossary/property-tax/?>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

შორის დამატებული ღირებულების გადასახადისა და საშემოსავლო გადასახადის მიმართულებით.

გრძელვადიან პერიოდში საგადასახადო ტვირთის შედარებით შემცირებამ შესაძლოა ეკონომიკაში დამატებითი პოზიტიური ეფექტები წარმოშვას. როდესაც საშუალო შემოსავლის მქონე ოჯახებს მეტი განკარგავდი შემოსავალი რჩებათ, იზრდება მათი მოხმარების დონე, რაც პირდაპირ აისახება ბიზნეს აქტივობის ზრდაზე. გაზრდილი მოხმარება ხელს უწყობს ვაჭრობის, მომსახურებისა და უძრავი ქონების სექტორების გააქტიურებას, რაც საბოლოოდ სახელმწიფოსთვის დამატებითი საგადასახადო შემოსავლების გენერირებას იწვევს. მოხმარების ზრდა განსაკუთრებით ზრდის დამატებული ღირებულების გადასახადიდან (დღგ) მიღებულ შემოსავლებს, ვინაიდან მოსახლეობის მიერ განხორციელებული ხარჯების მნიშვნელოვანი ნაწილი სწორედ დღგ-ით იბეგრება. ამასთანავე, სამართლიანი საგადასახადო გარემო ამცირებს მოქალაქეთა სტიმულს, შემოსავლები არაოფიციალურად მიიღონ ან დამალონ. როდესაც გადასახადის გადამხდელები სისტემას აღიქვამენ როგორც პროპორციულსა და ეკონომიკურ რეალობასთან შესაბამისს, იზრდება ნებაყოფლობითი საგადასახადო შესაბამისობის ხარისხი. შედეგად, იზრდება დეკლარირებული შემოსავლების მოცულობა და მცირდება ჩრდილოვანი ეკონომიკის წილი, რაც სახელმწიფოს აძლევს შესაძლებლობას, გრძელვადიან პერიოდში უფრო სტაბილური და პროგნოზირებადი საბიუჯეტო შემოსავლები მიიღოს. დადებითი ეფექტი შესაძლოა აისახოს ასევე საინვესტიციო გარემოზეც. ეკონომიკურად დაბალანსებული საგადასახადო სისტემა ზრდის როგორც ადგილობრივი, ისე უცხოური ინვესტიორების ნდობას ქვეყნის ეკონომიკური პოლიტიკის მიმართ.

სტაბილური და სამართლიანი საგადასახადო გარემო ხელს უწყობს ბიზნესის გაფართოებას, ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას და ეკონომიკური აქტივობის ზრდას, რაც მომავალში სახელმწიფოსთვის დამატებითი საშემოსავლო და მოგების გადასახადის წყარო ხდება. გარდა ამისა, მოსახლეობის ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესება ამცირებს სოციალურ მოწყვლადობას და სახელმწიფოს მხრიდან სხვადასხვა სოციალური დახმარებების ზედმეტ საჭიროებას. შესაბამისად, ბიუჯეტის ნაწილი, რომელიც სოციალური დახმარებებისკენ იყო მიმართული, შესაძლოა ეკონომიკური განვითარების და ინფრასტრუქტურული პროექტების დაფინანსებისკენ გადაიტანოს, რაც დამატებით ეკონომიკურ ზრდას და ბიუჯეტის შემოსავლების გაფართოებას შეუწყობს ხელს.

დასკვნა

კვლევა აჩვენებს, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 206-ე მუხლით დადგენილი 40 000 ლარიანი შემოსავლის ზღვარი და ოჯახის საერთო შემოსავალზე მიბმული დაბეგვრის მოდელი ვეღარ ასახავს მოსახლეობის რეალურ ეკონომიკურ მდგომარეობას და ეწინააღმდეგება სამართლებრივი განსაზღვრულობის, თანასწორობისა და პროპორციულობის ფუნდამენტურ პრინციპებს.

ნაშრომში დასაბუთებულია, რომ 2010 წლის შემდეგ ქვეყანაში მომხდარმა ეკონომიკურმა ცვლილებებმა — ლარის გაუფასურებამ, ინფლაციამ, საარსებო მინიმუმისა და საშუალო ხელფასის ნომინალურმა ზრდამ — არსებითად შეცვალა 40 000 ლარის სოციალური დატვირთვა, რის შედეგადაც საშუალო შემოსავლის მქონე ოჯახები პრაქტიკულად ექცვიან ქონების გადასახადის გადამხდელთა კა-

ტეგორიაში. ამასთან, ოჯახის ცნებაზე დაფუძნებული დაბეგვრა ქმნის სამართლებრივ წინააღმდეგობებს და უთანასწორო საგადასახადო ტვირთს.

ნაშრომი სთავაზობს ქონების გადასახადის სისტემის რეფორმას ორი ძირითადი მიმართულებით:

(ა) ქონების გადასახადისგან გათავისუფლების შემოსავლის ზღვრის 40 000 ლარიდან 65 000 ლარამდე გაზრდას;

(ბ) ოჯახის საერთო შემოსავლის ნაცვლად ინდივიდუალური დაბეგვრის პრინციპზე გადასვლას.

დამატებით, დასაბუთებულია სასოფლო-სამეურნეო მიწის 5 ჰექტრამდე ფართობის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებისთვის მოქმედი დროითი დათქმის გაუქმების აუცილებლობა, როგორც კონსტიტუციური თანასწორობისა და საკუთრების უფლების შეზღუდვის დაუშვებელი ფორმა.

შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ განვითარებულ სამართლებრივ სისტემებში ქონების გადასახადი ეფუძნება ინდივიდუალურ პა-

სუხისმგებლობას და ქონების საბაზრო ღირებულებას, ხოლო ოჯახის საერთო შემოსავალზე მიბმული მოდელი პრაქტიკულად აღარ გამოიყენება.

საგადასახადო პოლიტიკის მიზანი, სახელმწიფოს მიერ ფინანსური რესურსების მობილიზებასთან ერთად არის სოციალური სამართლიანობის უზრუნველყოფა. შესაბამისად, წარმოდგენილი ცვლილებების პროექტის მიზანია არა შეღავათების შემოღება, არამედ სამართლიანი დაბეგვრის დაწესება. ამ სამართლიანი მიზნის მიღწევა შესაძლებელია შემდეგი პრინციპების გათვალისწინებით:

ა) ქონების გადასახადი უნდა ეფუძნებოდეს ინდივიდუალურ პასუხისმგებლობას,

ბ) სოციალური შეღავათები უნდა იყოს მიზნობრივი და გადამხდელის პერსონალურ მდგომარეობაზე მორგებული,

გ) შემოსავლის ზღვარი საჭიროებს პერიოდულ გადახედვას,

დ) საკუთრების უფლება არ შეიძლება განსხვავდებოდეს მისი შეძენის თარიღის მიხედვით.

ბიბლიოგრაფია

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. Murphy, L. and Nagel, T, 2002. The Myth of Ownership (Oxford University Press).
2. Musgrave, R.A, 1959. The Theory of Public Finance. McGraw Hill, New York.
3. Smith, A, 1776. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. (Project Gutenberg edition) Book V, ch II. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://www.gutenberg.org/files/3300/3300-h/3300-h.htm> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
4. Stiglitz, J. E., 2000. Economics of the Public Sector (3rd ed, WW Norton).

ინტერნეტ რესურსები:

1. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური. საარსებო მინიმუმი. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/791/saarsebo-minimumi> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
2. ქართული ბიზნესმედიის ვებგვერდი — [BM.GE](https://bm.ge). ქონების გადასახადის გადამხდელთა რაოდენობა 402 ათასამდე გაიზარდა — რა თანხა შევა ბიუჯეტში? [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://bm.ge/news/tsels-gonebis-gadasakhadis-gadamkhdelta-raodenoba-402-atasamde-gaizarda-ra-tankha-sheva-biujetshi> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

3. ქართული ბიზნეს პორტალი <larige>. კურსის ცვლილება. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.larige/index.php?do=currency%2Fchart&code=USD&currDate=17.06.2010>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
4. European Commission, n.d. *Taxation trends in the European Union*. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends/taxation-trends-eu_en?> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
5. OECD (2024), "Taxing Wages 2024: Tax and Gender through the Lens of the Second Earner", Chapter 2: Special Feature. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/04/taxing-wages-2024-f869da31/dbcbac85-en.pdf>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
6. Tallinn City Government, „Land Tax Information“. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.tallinn.ee/en/maamaks?>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
7. Tax Foundation. Property Taxes in the United States, 2023. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://taxfoundation.org/taxedu/glossary/property-tax/?>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

ნორმატიული მასალა:

1. საქართველოს კონსტიტუცია (1995). [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=36>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
2. საქართველოს კანონი „საქართველოს საგადასახადო კოდექსი“. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1043717?publication=238>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
3. *French General Tax Code (Code général des impôts)*. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://french-business-law.com/french-legislation/legitext000006069577-french-general-tax-code/>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
4. Germany, Grundsteuergesetz (Property Tax Act). [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია:

<<https://www.buzer.de/GrStG.htm?>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

სასამართლო პრაქტიკა:

1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2020 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე N2/3/1337. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=10447>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება (საქმე N3/1/512). [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=484>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].
3. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1982 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე Sporrang and Lönnroth v Sweden (განაცხადები N7151/75 და N7152/75). [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://hudoc.echr.coe.int/eng/?i=001-57580>> [წვდომის თარიღი 15.05.2026].

BIBLIOGRAPHY:

Used Literature:

1. Murphy, L. and Nagel, T, 2002. *The Myth of Ownership* (Oxford University Press 2002). [Online] available at: <https://www.u-cursos.cl/derecho/2015/1/D121A0103/4/material/docente/bajar?id_material=1081658> [Accessed 15.05.2026]. (in English)
2. Musgrave R.A., 1959. *The Theory of Public Finance* (McGraw Hill, New York, 1959). (in English)
3. Smith, A., 1776. *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations..* Project Gutenberg edition) Book V, ch II. [Online] available at: <<https://www.gutenberg.org/files/3300/3300-h/3300-h.htm>> [Accessed 15.05.2026]. (in English)
4. Stiglitz, J.E, 2000. *Economics of the Public Sector* (3rd edn, WW Norton, 2000). (in English)

Internet Resource:

1. European Commission, n.d. *Taxation trends in the European Union*. [Online] available at: https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends/taxation-trends-eu_en [Accessed 15.05.2026]. (in English)
2. Georgian business media website — [BM.GE](https://bm.ge) This year, the number of property tax payers increased by 402 thousand – how much will be included in the budget?. [Online] available at: <https://bm.ge/news/tsels-qonebis-gadasakhadis-gadamkhdelta-raodenoba-402-atasamde-gaizarda-ra-tankha-sheva-biujetshi> [Accessed 15.05.2026]. (in Georgian)
3. Georgian business portal lari.ge Exchange rate change. [Online] available at: <https://www.lari.ge/index.php?do=currency%2Fchart&code=USD&currDate=17.06.2010> [Accessed 15.05.2026]. (in Georgian)
4. National Statistics Office of Georgia, *Living minimum*. [Online] available at: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/791/saarsebo-minimumi> [Accessed 15.05.2026]. (in Georgian)
5. OECD (2024), "Taxing Wages 2024: Tax and Gender through the Lens of the Second Earner", Chapter 2: Special Feature. [Online] available at: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/04/taxing-wages-2024_f869da31/dbcbac85-en.pdf [Accessed 15.05.2026]. (in English)
6. Tallinn City Government, "Land Tax Information" [Online] available at: <https://www.tallinn.ee/en/maamaks> [Accessed 15.05.2026]. (in English)
7. Tax Foundation, *Property Taxes in the United States*, 2023. [Online] available at: <https://taxfoundation.org/taxedu/glossary/property-tax/> [Accessed 15.05.2026]. (in English)
8. document/view/1043717?publication=238 [Accessed 15.05.2026]. (in Georgian)
3. French General Tax Code (*Code général des impôts*). [Online] available at: <https://french-business-law.com/french-legislation/legitext000006069577-french-general-tax-code/> [Accessed 15.05.2026]. (in French)
4. Germany, *Grundsteuergesetz* (Property Tax Act). [online] available at: <https://www.buzer.de/GrStG.htm> [Accessed 15.05.2026]. (in German)

Judicial Practice:

1. Decision of the Constitutional Court of Georgia of 26 June 2012 in Case N3/1/512. [Online] available at: <https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=484> [Accessed 15.05.2026]. (in Georgian)
2. Decision of the Constitutional Court of Georgia of 29 December 2020 in Case N2/3/1337. [Online] available at: <https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=10447> [Accessed 15.05.2026]. (in Georgian)
3. European Court of Human Rights, judgment of 23 September 1982 in *Sporrong and Lönnroth v Sweden* (Applications Nos 7151/75 and 7152/75). [Online] available at: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57580> [Accessed 15.05.2026]. (in English)

Normative Materials:

1. Constitution of Georgia (1995). [Online] available at: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=36> [Accessed 15.05.2026]. (in Georgian)
2. Law of Georgia "Tax Code of Georgia". [Online] available at: <https://matsne.gov.ge/ka/>