



Junior Achievement Georgia

სტარტაპერის პრაქტიკული საგადასახადო გზამკვლევი

ფიზიკური პირის ქონების გადასახადი

მოკლე ინსტრუქცია სტარტაპერებისა და დამწყები მეწარმეებისთვის

ქეისის ავტორები: ეკა გეგეშიძე და გიორგი ჭილაძე

პროექტი: აღმშენებლობა სოციალური მეწარმეობით

აქსელერატორ_X | სოციალური მეწარმეობის პროგრამა

აქსელარაციის პროგრამის, ეს სასწავლო მასალა, მომზადდა ევროკავშირის ფინანსური დახმარებით. ამ დოკუმენტის შინაარსი მთლიანად „Junior Achievement Georgia“-ს პასუხისმგებლობაა და არავითარ შემთხვევაში არ შეიძლება ჩაითვალოს ევროკავშირის პოზიციის ამსახველად.

2025



როგორ გამოიყენოთ ეს გზამკვლევი

გზამკვლევი დაგეხმარებათ სწრაფად დაადგინოთ, გაქვთ თუ არა ფიზიკური პირის ქონების გადასახადის დეკლარირებისა და გადახდის ვალდებულება. ტექსტი განკუთვნილია განსაკუთრებით ინდივიდუალური მეწარმეებისთვის, მცირე ბიზნესის სტატუსის მქონე პირებისთვის, სტარტაპის დამფუძნებლებისა და სხვა ფიზიკური პირებისთვის.

მნიშვნელოვანი განსხვავება: ინდივიდუალური მეწარმე საგადასახადო მიზნებისთვის კვლავ ფიზიკური პირია. თუ სტარტაპი რეგისტრირებულია შპს-დ ან სხვა იურიდიულ პირად, კომპანიის ქონებაზე ვრცელდება საწარმოს/ორგანიზაციის წესები, რომლებიც ამ გზამკვლევში სრულად არ განიხილება.

სწრაფი თვითშემოწმება

- ✓ დაადგინეთ, ფლობთ თუ არა საქართველოში დასაბეგრ ქონებას ან მიწას.
- ✓ შეაჯამეთ ოჯახის წინა კალენდარული წლის შემოსავალი.
- ✓ გადამოწმეთ თქვენი მუნიციპალიტეტის მოქმედი განაკვეთი.
- ✓ შეამოწმეთ 1 ნოემბრისა და 15 ნოემბრის ვადები.
- ✓ გადამოწმეთ, ხომ არ სარგებლობთ საგადასახადო შეღავათით.

შინაარსი

- ✓ რა არის ქონების გადასახადი
- ✓ ვის ეხება
- ✓ რომელი ქონება იბეგრება
- ✓ როგორ ითვლება ოჯახის შემოსავალი
- ✓ როგორ განისაზღვრება განაკვეთი
- ✓ მიწის დაბეგვრის თავისებურებები
- ✓ დეკლარაციისა და გადახდის ვადები



1. რა არის ქონების გადასახადი?

ქონების გადასახადი არის ადგილობრივი გადასახადი. იგი დაწესებულია საქართველოს საგადასახადო კოდექსით, ხოლო კონკრეტულ განაკვეთებს კოდექსით განსაზღვრულ ფარგლებში შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს. ეკონომიკური კლასიფიკაციით იგი პირდაპირია.

ეკონომიკური შინაარსით ქონების გადასახადი პირდაპირი გადასახადია: ვალდებულება უშუალოდ ქონების ან მიწის მფლობელს/მოსარგებლეს ეკისრება. საგადასახადო პერიოდი კალენდარული წელია.

2. ვის ეხება?

ფიზიკური პირისთვის ვალდებულების განსაზღვრისას ქონება და მიწა ცალ-ცალკე უნდა შეფასდეს.

- ✓ **ქონება, მიწის გარდა:** თუ ოჯახის წინა კალენდარული წლის შემოსავალი 40 000 ლარს არ აღემატება, ფიზიკური პირის დასაბეგრი ქონება გადასახადისგან გათავისუფლებულია. ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას, როცა შემოსავალი 40 000 ლარს აღემატება და პირს საქართველოში აქვს დასაბეგრი ქონება.
- ✓ **მიწა:** 40 000-ლარიანი შემოსავლის ზღვარი არ მოქმედებს. მიწაზე ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას შემოსავლის ოდენობის მიუხედავად, თუ კონკრეტული მიწა შეღავათით არ სარგებლობს.
- ✓ **არარეზიდენტი:** იბეგრება მხოლოდ საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული ქონება. საქართველოს მოქალაქე არარეზიდენტის ოჯახის შემოსავალი განისაზღვრება საქართველოში არსებული წყაროდან მიღებული შემოსავლებით.

ზღვრის წესი: ოჯახის შემოსავალი ზუსტად 40 000 ლარია - ქონება, მიწის გარდა, გათავისუფლებულია. 40 000-ლარიანი შეღავათი წყდება მხოლოდ მაშინ, როცა შემოსავალი 40 000 ლარს აღემატება.

3. რომელი ქონება იბეგრება?

ფიზიკური პირის დასაბეგრ ქონებას მიეკუთვნება:

- ✓ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მათ შორის დაუმთავრებელი მშენებლობა, შენობა-ნაგებობა ან მისი ნაწილი;
- ✓ იახტა/კატარა, შვეულმფრენი, თვითმფრინავი და საგარეო-ეკონომიკური საქმიანობის ეროვნული სასაქონლო ნომენკლატურის 8703 კოდით განსაზღვრული მსუბუქი ავტომობილი;
- ✓ არარეზიდენტისგან ლიზინგით მიღებული ქონება;
- ✓ ეკონომიკური საქმიანობისას ბალანსზე ძირითად საშუალებად აღრიცხული აქტივები, დაუმონტაჟებელი მოწყობილობები და ფიზიკური პირის მიერ ლიზინგით გაცემული ქონება;
- ✓ გარდაცვლილი პირის სახელზე რეგისტრირებული დასაბეგრი ქონება, რომელსაც ფიზიკური პირი ფლობს ან იყენებს, გარდა იჯარის, ქირის, უზუფრუქტის ან მსგავსი ხელშეკრულების საფუძველზე სარგებლობის შემთხვევისა.

სტარტაპისთვის პრაქტიკული კითხვა: თუ აქტივი პირადად თქვენ გეკუთვნით, მაგრამ ბიზნესში იყენებთ, გადაამოწმეთ, ხომ არ არის იგი ინდივიდუალური მეწარმის ბალანსზე ძირითად საშუალებად აღრიცხული. შპს-ს საკუთრებაში არსებული აქტივი ფიზიკური პირის ქონებად არ განიხილება.



4. როგორ ითვლება ოჯახის შემოსავალი?

ქონების გადასახადის მიზნებისთვის გამოიყენება ოჯახის წინა კალენდარული წლის შემოსავალი. მაგალითად, 2026 წლის ვალდებულების დასადგენად ითვლება 2025 წლის 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით მიღებული შემოსავლები.

ვინ ითვლება ოჯახის წევრად?

ოჯახში შედის პირი, მისი მეუღლე, არასრულწლოვანი შვილი და გერი. მშობელი, სრულწლოვანი შვილი და გერი, და, ძმა, ბებია, პაპა და შვილიშვილი ოჯახის შემადგენლობაში შედიან, თუ პირთან მუდმივად ცხოვრობენ და საერთო მეურნეობას ეწევიან. ამ წრეს თავად გადასახადის გადამხდელი განსაზღვრავს კანონით ჩამოთვლილ პირებს შორის.

რა შედის ოჯახის შემოსავალში?

- ✓ ეკონომიკური საქმიანობით მიღებული დასაბეგრი შემოსავალი;
- ✓ ნებისმიერი შემოსავალი ან სარგებელი, რომელიც ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული არ არის;
- ✓ დარიცხული (მთლიანი) ხელფასი - საშემოსავლო გადასახადისა და საპენსიო შენატანის გამოქვითვამდე;
- ✓ მცირე ბიზნესის სტატუსის მქონე პირისთვის - სპეციალური რეჟიმით დასაბეგრი შემოსავლის 25%, ასევე სხვა დასაბეგრი შემოსავალი;
- ✓ ბაზრობის ტერიტორიაზე ვაჭრობის განმახორციელებელი ფიზიკური პირისთვის - საქონლის რეალიზაციით მიღებული შემოსავლის 15%, ასევე სხვა დასაბეგრი შემოსავალი;
- ✓ სხვა შემოსავლები და სარგებელი, მათ შორის პროცენტი, დივიდენდი, პენსია, სტიპენდია, იჯარის შემოსავალი და სხვა, თუ კანონით პირდაპირ არ არის გამორიცხული.

რა არ შედის?

- ✓ ოჯახის წევრისგან მემკვიდრეობით, ჩუქებით ან განქორწინების საფუძველზე მიღებული ქონების ღირებულება;
- ✓ ორ წელზე მეტი ხნით საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის/სახლის გაყიდვით მიღებული შემოსავალი;
- ✓ ფიქსირებული გადასახადის გადამხდელისა და მიკრობიზნესის სტატუსის მქონე პირის შესაბამისი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი;
- ✓ სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული ა(ა)იპ-ისგან საქველმოქმედო საქმიანობის ფარგლებში მიღებული სარგებელი;
- ✓ მკურნალობის ან სამედიცინო მომსახურების დასაფინანსებლად საქველმოქმედო ორგანიზაციიდან მიღებული სარგებელი;
- ✓ დამსაქმებლის ავტომატური პირადი მიზნებისთვის გამოყენებით მიღებული სარგებელი;
- ✓ საგადასახადო კოდექსით სპეციალურად გამორიცხული სხვა შემოსავლები.

მაგალითი: ოჯახის ერთმა წევრმა მიიღო 30 000 ლარის დარიცხული ხელფასი, მეორემ - 20 000 ლარი მცირე ბიზნესის სპეციალური რეჟიმით დასაბეგრი შემოსავალი, მესამემ - 4 000 ლარი პენსია. ოჯახის შემოსავალია $30\,000 + (20\,000 \times 25\%) + 4\,000 = 39\,000$ ლარი. ქონება, მიწის გარდა, გათავისუფლებულია; მიწაზე ვალდებულება მაინც ცალკე უნდა შემოწმდეს.



5. როგორ განისაზღვრება განაკვეთი?

საგადასახადო კოდექსი ადგენს განაკვეთის ფარგლებს, ხოლო ამ ფარგლებში კონკრეტულ განაკვეთს მუნიციპალიტეტის საკრებულო განსაზღვრავს.

ოჯახის წინა წლის შემოსავალი	ქონების დაბეგვრა, მიწის გარდა	განაკვეთი
არ აღემატება 40 000 ლარს	გათავისუფლებულია	0%
40 000 ლარზე მეტია და 100 000 ლარზე ნაკლებია	იბეგრება	0.05%-დან 0.2%-მდე
100 000 ლარი ან მეტია	იბეგრება	0.8%-დან 1%-მდე

ქონების გადასახადი = საბაზრო ღირებულება × მუნიციპალური განაკვეთი

თუ ქონება მთელი წლის განმავლობაში არ იყო საკუთრებაში, გადასახადი საკუთრების პერიოდის პროპორციულად გამოითვლება.

მაგალითი: ოჯახის შემოსავალია 70 000 ლარი, ქონების საბაზრო ღირებულება - 200 000 ლარი. თუ მუნიციპალიტეტში მოქმედი განაკვეთი 0.2%-ია, გადასახადი იქნება $200\,000 \times 0.2\% = 400$ ლარი.

6. მიწის დაბეგვრის თავისებურებები

მიწაზე გადასახადის ვალდებულება განისაზღვრება საგადასახადო წლის 1 აპრილის მდგომარეობით. ოჯახის 40 000-ლარიანი შემოსავლის ზღვარი მიწაზე არ ვრცელდება.

- ✓ **სასოფლო-სამეურნეო და ტყის მიწა:** განაკვეთი დგინდება ლარებში ერთ ჰექტარზე და დამოკიდებულია ადმინისტრაციულ ერთეულსა და მიწის კატეგორიაზე. მუნიციპალიტეტის მიერ დადგენილი განაკვეთი არ უნდა აღემატებოდეს კოდექსის წლიური საბაზისო განაკვეთის 150%-ს.
- ✓ **არასასოფლო-სამეურნეო მიწა:** საბაზისო განაკვეთია 0.24 ლარი წელიწადში ერთ კვადრატულ მეტრზე. იგი მრავლდება მუნიციპალიტეტის ტერიტორიულ კოეფიციენტზე, რომელიც 1.5-ს არ უნდა აღემატებოდეს.

არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადი = ფართობი (მ²) × 0.24 ლარი × ტერიტორიული კოეფიციენტი

მაგალითი - არასასოფლო-სამეურნეო მიწა: 1 000 მ² მიწა და კოეფიციენტი 1.15: $1\,000 \times 0.24 \times 1.15 = 276$ ლარი.

მაგალითი - სასოფლო-სამეურნეო მიწა: ფიზიკური პირი თიანეთის მუნიციპალიტეტში ფლობს 8 ჰა სახნავ/საკარმიდამო მიწას. თუ მოქმედი განაკვეთია 61 ლარი/ჰა და შეღავათი არ ვრცელდება, გადასახადია $8 \times 61 = 488$ ლარი. 8 ჰა უდრის 80 000 მ²-ს - არა 8 000 მ²-ს.

თუ სტიქიური შეღავათი მოქმედებს: თუ მიწის ნაყოფიერი ფენა სანახევროდ ან მეტადაა დაზიანებული სტიქიის შედეგად და არსებობს მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ცნობა, მიწა გათავისუფლებულია და გადასახადი 0 ლარია. შეღავათის არსებობისას იმავე მიწაზე გადასახადის დარიცხვა არასწორია.

მიწის შეღავათები მრავალფეროვანია და დამოკიდებულია მიწის სტატუსზე, გამოყენებაზე, მფლობელის სტატუსსა და სხვა პირობებზე. ყოველი შემთხვევა გადაამოწმეთ საგადასახადო კოდექსის 206-ე მუხლითა და მუნიციპალიტეტის აქტით.



7. დეკლარაციისა და გადახდის ვადები

ქმედება	ვადა	რა მონაცემი აისახება
ფიზიკური პირის დეკლარაციის წარდგენა	არაუგვიანეს 1 ნოემბრისა	ქონება - გასული საგადასახადო წელი; მიწა - მიმდინარე წელი
ქონებისა და მიწის გადასახადის გადახდა	არაუგვიანეს 15 ნოემბრისა	საგადასახადო ორგანოს მიერ დარიცხული თანხა

2026 წლის დეკლარაციაში ქონების მონაცემები აისახება 2025 წლის მიხედვით, ხოლო მიწის მონაცემები - 2026 წლის მიხედვით, 1 აპრილის მდგომარეობით.

- ✓ თუ წინა წლის დეკლარაცია უკვე წარდგენილია ან გადასახადი საგადასახადო ორგანომ დარიცხა და მონაცემები არ შეცვლილა, მიმდინარე წელს დეკლარაციის არწარდგენა შესაძლებელია; გადასახადი პროგრამულად ბოლო მონაცემებით დაირიცხება.
- ✓ თუ წინა წელს დეკლარანტი იყავით, მაგრამ მიმდინარე წელს ვალდებულება აღარ გაქვთ, დეკლარაციის არწარდგენის შესახებ საგადასახადო ორგანოს არაუგვიანეს 1 ნოემბრისა უნდა აცნობოთ.
- ✓ თუ მიწის გადასახადი საჯარო რეესტრის, სხვა მარეგისტრირებული ორგანოს ან მუნიციპალიტეტის მონაცემებით დაგერიცხათ, მიწის დეკლარაციის წარდგენისგან თავისუფლდებით; გადასახადი საგადასახადო მოთხოვნის მიხედვით უნდა გადაიხადოთ.

თარიღის მაგალითი: თუ მიწა 2026 წლის ივნისში შეიძინეთ, 2026 წლის მიწის გადასახადის ვალდებულება ამ ნაკვეთზე არ განისაზღვრება, რადგან 1 აპრილის მდგომარეობით მისი მფლობელი არ იყავით. ქონების, მიწის გარდა, დაბეგვრა კი საკუთრების პერიოდის პროპორციულად განისაზღვრება.

შეჯამებული პრაქტიკული მაგალითი

2025 წელს ოჯახის წევრებმა მიიღეს შემდეგი შემოსავლები: დათოს დარიცხული ხელფასი - 48 000 ლარი; ნესტანის მცირე ბიზნესის სპეციალური რეჟიმით დასაბეგრი შემოსავალი - 60 000 ლარი; თინათინის დარიცხული ხელფასი - 50 000 ლარი და დეპოზიტის პროცენტი - 2 000 ლარი.

შემოსავლის წყარო	ქონების გადასახადის მიზნებისთვის
დათო - დარიცხული ხელფასი	48 000 ლარი
ნესტანი - მცირე ბიზნესი	$60\,000 \times 25\% = 15\,000$ ლარი
თინათინი - დარიცხული ხელფასი	50 000 ლარი
თინათინი - დეპოზიტის პროცენტი	2 000 ლარი
ოჯახის შემოსავალი სულ	115 000 ლარი

ოჯახს ეკუთვნის 200 000 ლარის ბინა, 15 000 ლარის მსუბუქი ავტომობილი და 1 ჰა სახნავ/საკარმიდამო მიწა თიანეთში. სასწავლო მაგალითისთვის ვივარაუდოთ, რომ ქონებაზე მუნიციპალური განაკვეთი 1%-ია, მიწაზე - 61 ლარი/ჰა და შეღავათი არ ვრცელდება.

ობიექტი	ბაზა	განაკვეთი	გადასახადი
ბინა	200 000 ლარი	1%	2 000 ლარი
ავტომობილი	15 000 ლარი	1%	150 ლარი
მიწა	1 ჰა	61 ლარი/ჰა	61 ლარი
სულ			2 211 ლარი

შედეგი: ოჯახის შემოსავალი 115 000 ლარია, ამიტომ ქონება მაღალი შემოსავლის კატეგორიაში ექვევ. მოცემული დაშვებებით ჯამური გადასახადია 2 211 ლარი. პრაქტიკაში ქონებისა და მიწის კონკრეტული მუნიციპალური განაკვეთები ცალ-ცალკე უნდა გადაამოწმოთ.



ოფიციალური წყაროები და სასარგებლო ბმულები

- ✓ [საქართველოს საგადასახადო კოდექსი](#)
- ✓ [შემოსავლების სამსახური - ფიზიკური პირის ქონების გადასახადი](#)
- ✓ [ქონების გადასახადის ვალდებულების განსაზღვრა](#)
- ✓ [მიწაზე ქონების გადასახადის გამომთვლელი](#)
- ✓ [ფიზიკური პირის ქონების გადასახადის კითხვები](#)

შენიშვნა: გზამკვლევი საინფორმაციო და სასწავლო მიზნებისთვისაა მომზადებული. მუნიციპალური განაკვეთები და პირადი შეღავათები შეიძლება განსხვავდებოდეს; დეკლარაციის წარდგენამდე გადამოწმეთ მოქმედი ნორმა და თქვენი ფაქტობრივი მონაცემები.

კანონმდებლობა და ოფიციალური განმარტებები გადმოწმებულია 25.07.2026-ის მდგომარეობით.