

መመሪያ ቁጥር ፲፱ /10/2001

የካፒታል ዋጋ ዕድገት ቅጥም ላይ ግብር

የካፒታል ዋጋ ዕድገት በሚገኝ ጥቅም ላይ ግብር ለማስከፈል የወጣ መመሪያ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ በአማራ ክልላዊ መንግስት የካፒታል ዋጋ ዕድገት በሚገኝ ጥቅም ላይ ግብር ወስኖ ለመሰብሰብ የወጣ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር ፲፱10/2001 ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. የመመሪያው አስፈላጊነት

በክልሉ ከካፒታል ዋጋ ዕድገት በሚገኝ ጥቅም ላይ የሚጣል ግብርና ታክስ አወሳሰን ወጥ የሆነ የአሠራር ሥርዓት በመፍጠር ተገቢውን ግብርና ታክስ ለመሰብሰብ እና የካፒታል ዋጋ ዕድገት ገቢን የመገመት ስራ በገቢ አስገቢው መ/ቤት መስራቱ ቀርቶ አግባብ ያለው የከተማ አስተዳደር፣ ከተማ ልማት ወይም በማዘጋጃ ቤቶች ተገምቶ በሚቀርበው የወቅቱ ገቢያ ዋጋ ላይ ተመስርቶ የካፒታል ዋጋ ዕድገት በሚገኝ ጥቅም ላይ ግብርና ታክስ ለመወሰን የአፈጻጸም መመሪያ ማውጣት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ ይህ መመሪያ ወጥቷል።

3. አውጭው ባለስልጣን

የአማራ በሔራዊ ክላዊ መንግስት ገቢዎች ባለስልጣን ለማቋቋም ባወጣው አዋጅ ቁጥር 121/1998 አንቀጽ 17 ገንዘብና ኢኮኖሚ ልማት ቢሮው ይህንን አዋጅ ለማስፈጸም የሚያስፈልጉትን መመሪያዎች ለማውጣት ስልጣን በተሰጠው መሠረት ለሙከራ ትግበራ ወቅት ይህንን መመሪያ አውጥቷል።

4. ትርጉም

በገቢ ግብር አዋጅና ደንብ የተሰጠውን ትርጉም እንደተጠበ ሆኖ ከዚህ በታች የተዘረዘሩት ቃላት ትርጉማቸው ለአፈጻጸም ይረዳ ዘንድ ሌላ ተጨማሪ ትርጉም ሳይሰጥ በተገለጸው መሠረት እንዲወሰዱ

- 1. ካፒታል ዋጋ ዕድገት ማለት ቤቱ ከተሰራበት እስከ ተሸጠበት ጊዜ ውስጥ በልዩነት የተገኘ ገቢ የካፒታል ዋጋ ዕድገት ይገባላል።
- 2. ኩባንያ ማለት የአክሲዮን ማህበር ወይም ኃላፊነት የተወሰነ የግል ማህበር ነው።

3. የወቅቱ ገበያ ዋጋ ማለት የቤቱ ከአካባቢ ተጨባጭ ሁኔታ የዘመኑ የመሸጫ ዋጋ ነው።
4. አግባብ ያለው አካል ሲባል በከተማ አስተዳደሮች፣ በከተማ ልማት ወይም በማዘጋጃ ቤቶች የሚቋቋም የቤትን የመስሪያ ወይም የገበያ ዋጋ የመገመት ሥልጣን የተሰጠው አካል ነው።
5. ስጦታ ማለት አንድ ወገን ተዋዋይ ማለትም ስጦታ ሰጪው ተቀባይ ተብሎ ለሚጠራው ለሌላ አካል ሰው ችሮታ በማድረግ በለውጡ የሚያገኘው ነገር ሳይኖር የካፒታል ንብረቶችን ባለቤትነት ለማስተላለፍ የሚገባው ውል ሲሆን ነገር ግን ውርስን አይጨምርም።

5. የመመሪያው ተፈጻሚነት ወሰን

መመሪያው ተፈጻሚ የሚሆነው በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ግብር ከፋይ በሆኑ በካፒታል ዋጋ ዕድገት በማያስገኝ ሥራ ተሰማርቶ ጥቅም/ገቢ በአገኘው ግለሰብ ወይም ግብር ከፋይ የካፒታል ንብረቶችን በማስተላለፍ ጥቅም ያገኘው ላይ ተፈፅሟል።

6. የቤትን ዋጋ ስለመወሰን

1. ከካፒታል ንብረቶች ዋጋ ዕድገት በሚገኝ ጥቅም ላይ ለሚከፈለው ግብር እንደ አግባብነቱ ቤቱ ከተሰራበት ወይም የተገዛበት ላይ የሰፈረው ዋጋ መነሻ ሆኖ ይቆጠራል።
2. የወቅቱ ገበያ አግባብ ባለው የከተማ አስተዳደር፣ የከተማ ልማት ወይም ማዘጋጃ ቤቶች ተጠንቶ የሚቀርበው ይወስዳል።
3. ከካፒታል ዋጋ ዕድገት ተገኝ የሚባለው ጥቅም ቤቱ ከተሰራበት ከሰፈረው ዋጋ በላይ የተገኘው የዋጋ ዕድገት ጥቅም ይሆናል።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ቁጥር 2 መሠረት ከዋጋ ዕድገት ተገኝ የሚባለው ጥቅም ሲሰላ ንብረቱ ከተሸጠበት ላይ አግባብ ባለው አካል በሚወሰነው መጠን የዋጋ ግሽበት ማስተካከያ እና ቤትን በሚመለከት ለመራትና ለሕፃው የተከፈለው ግብር ተቀናሽ /እንደ ወጪ ይያዛል/ ይደረጋል።
5. ከቤት ዋጋ ዕድገት የሚኘውን ጥቅም ለማስላት የቤት ሥራ ፈቃድ በተሰጠበት ጊዜ አግባብ ባለው መ/ቤት /በሥራና ከተማ ልማት ወይም በማዘጋጃ ቤት/ የተመዘገበው የቤቱ ዋጋ ቤቱ የተሰራበት ዋጋ ሆኖ ይወስዳል።

6. ከቤት ዋጋ ዕድገት በሚገኝ ጥቅም ላይ የሚከፈለው ግብር ተፈጻሚ የሚሆነው በከተማ አስተዳደሩ እና በማዘጋጃ ቤት ክልል ውስጥ በሚገኝ ቤት ላይ ይሆናል። ማዘጋጃ ቤት ሲባል መሪ ከተማ ማዘጋጃ ቤቶችንና ንዑስ ማዘጋጃ ቤቶችን ያጠቃልላል።

7. በካፒታል ዋጋ ዕድገት ግብር ነፃ ስለመሆን በአንቀጽ 37 ንዑስ አንቀጽ 2 በተደነገገው መሠረት፤

መኖሪያ ቤት ከካፒታል ዋጋ ዕድገት ከሚገኘው ገቢ ግብር ክፍያ ነፃ ነው።

መኖሪያ ቤት ማለት በዚህ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ በተጠቀሰው መሠረት አዲስም ይሁን ነባር ቤት ከሁለት ዓመት ባለነሰ ጊዜ ለመግሪያነት ያገለገለ ሲሆን ብቻ ከካፒታል ዋጋ ዕድገት ነፃ ሊሆን ይችላል። ይህም ማለት አዲስ ቤት በመኖሪያ አካባቢ ብቻ ስለተሰራ ለመኖሪያነት የተሰራ ነው በማለት ከካፒታል ዋጋ ዕድገት ነፃ ማድረግ የገቢ ግብር አዋጅ የሚፃረር አሰራር ነው።

ማናቸውም ጀምር ቤቶች ወይም ተሰርቶ ያልተጠናቀቀ ከሆነ በመሸጥ ወይም በማስተላለፍ ሂደት የካፒታል ዋጋ ዕድገት ይከፈልበታል።

7. ግብር ከፋይ ቤቱ የተሰራበት ወይም የተገዛበት ወይም የተሸጠበትን ዋጋ የሚያሳይ ሰነድ ማቅረብ ካልቻለ ወይም ያቀረበው ሰነድ በግብር አስገቢው ባለስልጣን ተቀባይነት ካላገኘ ግብሩ አግባብ ያለውን አካል የዋጋ መረጃ መሠረት በማድረግ ምንም ዓይነት የግሽበት ማስተካከያ በመቀነስ ሳያስፈልግ ግብሩን ይወስናል።

8. ማናቸውም ግብር የተጣለበትን የካፒታል ንብረት ዝውውር የመቀበል ወይም የመመዘገብ ወይም በማናቸውም መንገድ የማጽደቅ ሥልጣን የተሰጠው ሰው/አካል ግብሩ መክፈሉን ሳያረጋግጥ ዝውውሩን አይፈጽምም/ አይቀበልም፣ አይመዘግብም፣ አያፀድቅም።

የካፒታል ዋጋ ዕድገት በሚገኝ ጥቅም ላይ ግብርና ታክስ ወስኖ ለመሰብሰብ የግሽበት ማስተካከያ መሥራት የግድ ይሆናል። በመሆኑም የግሽበት ማስተካከያ ለመሥራት ቤቱ ከተሰራበት እስከ ተሸጠበት ያሉትን ቀናት ማወቅ ይገባናል።

ስለሆነም ከ6/ስድስት/ ወር በታች ያሉ ቀናት ወደ ስድስት ወር ማጠጋጋት እንዲሁም ከ6 ወር በላይ ያሉ ቀናትን ወደ ሙሉ ዓመት በማጠጋጋት ሲሰራ ይህም አፈፃፀሙ የሚሰራው ጠቅላላ ሽያጫቸው ከአንድ መቶ ሺህ ብር /100000/ በታተ ለሆኑ ቤቶች ሽያጭ ብቻ ነው።

ሆኖም ግን ሽያጫቸው ከብር አንድ መቶ ሺህ ብር /100000/ በላይ ለሆኑት ድርጅቶች/ ቤቶች የካፒታል ዋጋ ዕድገት አሰራር እያንዳንዱ ቀን በመረጃው መሠረት ተደርጎ ትክክለኛውን የግሽበት ማስተካከያ አሰራር መከተል ይገባል።

9. በፍ/ቤት ትዕዛዝ ስለሚሸጥ ቤት

በፍ/ቤት ትዕዛዝ ስለሚሸጥ ቤት

በገቢ ግብር አዋጅ ቁጥር አንቀጽ 79 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሁኖ በዕዳ ምክንያት በፍ/ቤት ትዕዛዝ ከሚሸጡ ቤቶች የሚገኘው ገንዘብ ለዕዳው ክፍያ ከመዋሉ በፊት በቅድሚያ በካፒታል ዋጋ ዕድገት ምክንያት በተገኘ ጥቅም ላይ ግብር ይከፈልበታል።

10. ግብር የመክፈል ኃላፊነት

1. የካፒታል ንብረቶችን በሽያጭ በሚተላለፍበት ጊዜ/ወቅት/ ግብሩን የመክፈል ግዴታ ያለበት ሻጩ ይሆናል። ለታክስ መሠረቱ አጠቃላይ ሽያጭ ዋጋ በመሆኑ ሻጭ ታክስ የመሰብሰብ እና የመክፈል ኃላፊነት አለበት።
2. የካፒታል ንብረቶችን በስጦታ በሚተላለፍበት ጊዜ ወይም ወቅት ግብሩን የሚከፍለው ጥቅሙን ያገኘው ስጦታ ተቀባይ ይሆናል።

11. መመሪያው የሚፀናበት ቀን

ይህ መመሪያ ከየካቲት 1/2001 ዓ.ም ጀምሮ ተፈጻሚነት ይኖረዋል።

የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት
የገቢዎች ባለሥልጣን
ባሕር ዳር

የባንክ ወለድ ምጣኔ የተቀየረባቸው ዓ.ም እና የባንክ ወለድ ምጣኔ % እንደሚከተለው ቀርቧል

ተ.ቁ	የባንክ ወለድ ምጣኔ ሥራ ላይ የዋለበት	የወለድ ምጣኔ %	ምርመራ
1	21/08/56 – 23/05/59	4	
2	24/05/59 – 24/11/62	5	
3	25/11/62 – 20/01/85	6	
4	21/01/85 – 20/03/88	10	
5	21/03/88 – 23/09/88	11	
6	24/09/88 – 05/01/89	10	
7	06/01/89 – 30/04/90	7	
8	01/05/90 – 30/07/94	6	
9	01/08/94 – 30/02/99	3	

ከዚህ አኳያ ቤቱ ከተሰራበት እስከ ተሸጠበት ያለው የጊዜ መጠን/ብዛት/ በዓመታትና በቀናት መገለጽ አለበት። የባንክ ወለድ የሚንከባለለው በዓመት ስለሆነ ቤቱ የተሰራበትን/የተገዛበትን ቀን፣ ወርና ዓ.ም እንደመነሻ በመያዝ በዚህ መሠረት አንድ ዓመት ሲሞላው ወለዱ የሚታሰበው በዚህ መነሻ የገንዘብ መጠንና የባንክ ወለድ ምጣኔ መሠረት ሆኖ የሚቀጥለውን ዓመት ወለድ ለማሰብ ግን ቤቱ የተሰራበትንና በአንድ ዓመት ውስጥ የወለደውን የገንዘብ መጠን መደመር አለብን።

የባንክ ወለድ ምጣኔ መሠረት Opportunity cost of saving ማግኘት የግድ ስለሆነ ቤቱ ከተሰራበት እስከ ተሸጠበት ያለውን ጊዜ ወለድ የተቀያየረበትን ጊዜ መለየት ያስፈልጋል።

የግሽበት ማስተካከያ ተቀናሽ የሚደረገው ሂሳብ በበጀት ዓመቱ ሥራ ላይ ውሎ የነበረውን ባንክ ተተቀማጭ ገንዘብ ላይ የሚከፍሉትን ወለድ አማካይ መሠረት በማድረግ ይወሰናል። የግሽበት ማስተካከያ ሂሳብ የሚቀነሰውም ንብረቱ ከተሸጠበት ዋጋ ላይ ይሆናል። ይህም ሲባል ገንዘቡን ወደ ልማት (investment) ከማስገባት ባንክ ቢያስቀምጥ የሚያገኘው ወለድ እንደ ወጪ ይታሰባል።

ተ.ቁ	የተከፋፈለው ጊዜ - ዓ.ም	የጊዜ ብዛት	የወለድ ምጣኔ %	ጊዜው የተከፋፈለበት ምክንያት
1	01/11/75 - 20/01/85	9 ዓመት ከ84 ቀናት	6	የባንክ ወለድ በመቀየሩ
2	21/01/85 - 20/03/88	3 ዓመት ከ64 ቀናት	10	የባንክ ወለድ በመቀየሩ
3	21/03/88 - 23/09/88	182 ቀናት	11	የባንክ ወለድ በመቀየሩ
4	24/09/88 - 05/01/89	106 ቀናት	10	የባንክ ወለድ በመቀየሩ
5	06/01/89 - 30/04/90	1 ዓመት ከ119 ቀናት	7	የባንክ ወለድ በመቀየሩ
6	01/05/90 - 30/07/94	4 ዓመት ከ94 ቀናት	6	የባንክ ወለድ በመቀየሩ
7	01/08/94 - 30/10/98	4 ዓመት ከ90 ቀናት	3	ቤቱ በመሸጡ

በዚህ መሠረት የካፒታል ዋጋ ዕድገት መስራት ይጠበቅብናል።

ካፒታል ዋጋ ዕድገት ለመስራት መሠረቶች፡

- የመስሪያ/መካሻ/ ዋጋ
- የመሸጫ ዋጋ
- የግሽበት ማስተካከያ (በባንክ ወለድ ምጣኔ ላይ የተመሠረተ)
- የተጣራ ገቢ

ምሳሌ ቁጥር 01

ወ/ሮ መሠረት መላኩ ሆቴላቸውን በ30/07/93 ዓ.ም የሰሩትን ድርጅት ቤታቸውን ለመሸጥ የተዋዋሉበትን ማስረጃ በ30/10/98 ዓ.ም ለገቢዎች ጽ/ቤት አቅርበዋል።

1. ቤቱ የተሰራበት ዋጋ ብር 386,000
2. የቤቱ መሸጫ ዋጋ በኮሚቴ በጥናት የቀረበ ብር 580,000
3. የግሽበት ማስተካከያ ብር _____
4. የተጣራ ትርፍ ብር _____

የካፒታል ዋጋ ዕድገት ለመሥራት

1. መነሻ ዋጋ (ቤቱ የተሰራበት ወይም የተገነባበት ያስፈልጋል) መገኘት አለበት፤
2. የቤቱ የወቅቱ የገበያ ዋጋ/የቤቱ መሸጫ ዋጋ/፤
3. የግሽበት ማስተካከያ ወይም ብሩ ባንክ ቢቀመጥ የባንክ ወለድ የሚገኝ ጥቅም እንደ ወጪ የሚያዝላቸው ስለሆነ ማስላት ይጠይቃል፤
4. ከ30/07/93 እስከ 30/10/98 ዓ.ም ድረስ የባንክ ወለድ ምጣኔ የተቀያየረበት ጊዜ መለየት ይገባል፤
5. ግብር የሚከፈልበት ገቢ ማግኘት
6. ፍሬ ግብር
7. ታክስ
8. የሚፈለግበት ፍሬ ግብር እና ታክስ ለይቶ በጥንቃቄ መሥራት ከአንድ ገቢ ባለሙያ ይጠበቃል

ለአሠራር አስፈላጊ የሆኑት መሠረት ሀሳቦች :

1. ቤቱ የተሰራበት ወቅት የነበረው (በሰነድ የቀረበ) ዋጋ ከመዘጋጃ ቤት የቀረበ ብር 386,000
2. የቤቱ የመሸጫ ዋጋ
 - በመዘጋጃ ቤት የቀረበ ብር 580,000
3. የግሽበት ማስተካከያ ብር _____
 የባንክ ወለድ ምጣኔ ለውጥ የተደረገበት/የተቀየረበት ጊዜያት
 - 3.1 ከ30/07/93 እስከ 30/07/94 (1 ዓመት) 6%
 - 3.2 ከ01/08/94 እስከ 30/10/98 (4 ዓመት ከ3 ወር) 3%

ከ30/07/93 እስከ 30/07/94 ዓ.ም የአንድ ዓመት ምጣኔ መሠረት

$$\begin{aligned}
 m &= መ(1+ ወ) ሀ \\
 &= 386000 (1 + 6\%) 1 \text{ ዓመት} \\
 &= 386000(1.06)^1 \\
 &= \text{ብር } \underline{409160}
 \end{aligned}$$

ከ01/08/94 እስከ 30/10/98 ዓ.ም ባለው ጊዜ ውስጥ የባንክ ወለድ ምጣኔ 3% ለ4 ዓመት ከ90 ቀናት ተመሳሳይ ሆኖ በመገኘቱ ተንከባላይ ወለድ አሰራር (Compound Interest Rate Method) መሠረት የግሽበት ማስተካከያ ይሰራል ወይም ይታሰባል። ይኸውም፦

$$m = \sigma \times (1 + \omega)U$$

σ = መነሻ ዋጋ (የተሰራበት ወይም መጀመሪያ ዋጋ)

ω = የባንክ ወለድ ምጣኔ

U = ዓመታት ብዛት (በጊዜ)

ወይም በሌላ መንገድ ሲገለጽ

$$FV = PV (1 + r)t$$

FV = Future Value of money

PV = Present value of money

In this case birr 409160

r = interest rate = 3%

t = time (duration of time)

From 01/08/94 up to 30/10/98 E.C. 4 year and 90 days

$$FV = PV(1 + r)t$$

$$m = \sigma \times (1 + \omega)U$$

ጊዜው ከ01/08/94 እስከ 30/07/98 4 ዓመት በመሆኑ

Compound Interest Rate Method አሰራሩም እንደሚከተለው ይሆናል፤

$$m = \sigma \times (1 + \omega) U$$

$$= 409160 (1 + 3\%) 4 \text{ ዓመት}$$

$$\text{ብር} = \underline{\underline{460513.19}}$$

ከ1/08/98 እስከ 30/10/98 ዓ.ም በነጠላ ወለድ ምጣኔ መሠረት ይሰራል ምክያቱም ጊዜው አንድ ዓመት በቻች በመሆኑ (90 ቀናት)

$$m = \sigma \times \omega \times U$$

$$= 460513.19 \times 3\% \times \frac{90}{365}$$

$$= 3406.54$$

$$m = (460513.19 + 3406.54)$$

$$= 463919.73$$

የግሽበት ማስተካከያ ወይም ጠቅላላ የወለድ መጠን በብር ከ30/07/93 እስከ 30/10/98 ዓ.ም

$$\omega = m - \sigma$$

$$= (463919.73 - 386,000)$$

$$= 77,919.73$$

የተጣራ ትርፍ ወይም ግብር የሚከፈልበት ገቢ ላይ ለመድረስ

1. ቤቱ የተሰራበት ዋጋ 386,000
2. የግሽበት ማስተካከያ ብር 77,919.73
3. የቤቱ የመሸጫ ዋጋ ብር 580,000
4. ተቀናሽ = የቤቱ መሥሪያ ዋጋ ሲደመር ግሽበት ማስተካከያ
 = ብር 386,000 + 77,919.73
 = ብር 463919.73

ግብር የሚከፈልበት ገቢ = የቤቱ መሸጫ ዋጋ - ተቀናሽ
 = 580,000 - 463,919.73
 = ብር 116080.27

ፍሬ ግብር = የተጣራ ትርፍ x 15%
ፍሬ ግብር = 116080.27 x 15% (ትርፍ ምጣኔ)
ፍሬ ግብር = 17412.04

ተርን ኦቨር ታክስ (TOT) ማንኛውም ሽያጭ ወይም አገልግሎት ሲሠጥ ተርን ኦቨር ታክስ አዋጅ ቁጥር 83/95 መሠረት በማናቸውም በአገር ውስጥ በሚሰጡ ዕቃዎች ላይ ሁለት በመቶ (2%) እንዲሁም በአገር ውስጥ በሚሰጡ አገልግሎቶች ላይ አስር (10%) በመቶ ሆኖ ነገር ግን የሥራ ተቋራጮች ፣ የእህል ወፍጮ ቤቶች ትራክተሮች እና ኮምባይን ሀርቨስተሮች አገልግሎት ሁለት በመቶ (2%) ይከፍላል ወይም ይከፈልበታል።

TOT = ዓመታዊ ሽያጭ x የታክስ ምጣኔ
= 580,000 x 2% (ሽያጭ በመሆኑ 2% ታክስ ይሰበሰባል)
= ብር 11600

ግብር ከፋዩ መክፈል ያለበት ግብርና ታክስ ድምር

1. ፍሬ ግብር 17412.04
 2. ታክስ ብር 11600
- ድምር ብር 29012.04**