

# ՏԵԼԵԿՐԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Արման Տոնիկյան

Հայաստանի ազգային ագրարային համալսարանի  
Ֆինանսահաշվային ամբիոնի դասախոս,  
տնտեսագիտության թեկնածու  
Էլ. փոստ՝ [arman.tonikyan@yahoo.com](mailto:arman.tonikyan@yahoo.com)

## ՀԻՓՈԹԵԲԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԻ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ՝ ՎԱՐԿԱՌՈՒԻ ԵՎ ՀԱՄԱՎԱՐԿԱՌՈՒԻ ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՀԱՐԿԻ ՎԵՐԱԴԱՐՁՄԱՆ ՍԿԶԲՈՒՆՔԻ ԼԻԱՐԺԵՔ ԿԻՐԱՌՄԱՄԲ

Հոդվածում ներկայացվում է ՀՀ առևտրային բանկերի կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի դինամիկան, ֆիզիկական անձանց դրանց դիմաց վճարված տոկոսների մասով վերադարձված եկամտային հարկի ծավալների փոփոխությունը, ինչպես նաև ՀՀ հիփոթեքային շուկայում կատարված վարկային ներդրումների կառուցվածքը: Ուսումնասիրության շրջանակում առաջադրվել է խնդիր՝ կապված վարկառուի և համավարկառուի եկամտային հարկի վերադարձման սկզբունքի լիարժեք կիրառման հետ, առաջարկվել է վարկի տոկոսագումարների մնացորդային չափով յուրաքանչյուր եռամսյակ վերադարձնել նաև համավարկառուի եկամտային հարկը՝ անկախ վերջինիս գույքի համասեփակասատեր լինելու պայմանի:

**Հիմնաբառեր.** հիփոթեք, համավարկառու, տոկոսագումար, առևտրային բանկ, եկամտային հարկ

### Ներածություն

Ներկայում հիփոթեքային վարկավորման շուկան բավականին արագ զարգացումներ է գրանցում հատկապես զարգացող երկրներում, այդ թվում՝ Հայաստանի Հանրապետությունում: Որպես ֆինանսական շուկայի

բաղկացուցիչ մաս՝ այն բավականին զգայուն է տնտեսա-իրավական փոփոխությունների նկատմամբ և կարող է էական ազդեցություն ունենալ երկրի ֆինանսական կայունության ապահովման «շղթայական ռեակցիայում»:

Արդի շուկայական պայմաններում տարբեր երկրներում ներդրվում են նոր ֆինանսական գործիքներ, որոնք ուղղված են հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացմանն ու կատարելագործմանը: Զարգացած երկրներում լայն տարածում ունի հիփոթեքային ապահովվածության պարտատոմսերի թողարկումը, իսկ վերջին տարիներին զարգացող երկրներում կիրառվում է նաև հիփոթեքային վարկավորման կանխավճարի ապահովագրությունը: Ստացվում է այնպես, որ վարկային շուկան համագործակցում է արժեթղթերի և ապահովագրական շուկաների հետ՝ ավելի ճկուն դարձնելով ֆինանսական կայունության զգայուն համակարգը:

### **Հետազոտության մեթոդները**

Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի տարեկան տեղեկագրերում հրապարակված թվային տեղեկատվության, թեմային առնչվող իրավական ակտերում հրապարակված դրույթների և անձնական դիտարկումների արդյունքում ձեռք բերված տվյալների հիման վրա տրվել է ֆիզիկական անձ հանդիսացող համավարկառուին վճարված տոկոսագումարների մնացորդի չափով եկամտային հարկի վերադարձման անհրաժեշտության հիմնավորում՝ անկախ գրավադրված գույքի համասեփականտեր լինելու հանգամանքից:

Ուսումնասիրության ընթացքում կիրառվել են գիտական հետազոտության մենագրական, աղյուսակների ուղղահայաց և հորիզոնական վերլուծության ու վիճակագրական մեթոդները:

### **Քննարկում և վերլուծություն**

Մեր երկրում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացումը շարունակում է առավելապես կախման մեջ գտնվել օտարերկրացիների և ոչ հայաստանաբնակ հայերի ներդրումներից՝ չնայած վերջին տարիներին նպատակային ծրագրերի իրագործման արդյունքում աշխուժացում է դիտվում նաև տեղաբնակ ՀՀ քաղաքացիների շրջանակում:

Աղյուսակ 1

ՀՀ առևտրային բանկերի կողմից ռեզիդենտներին տրամադրված հիփոթեքային վարկերի դինամիկան 2015-2019թթ.<sup>1</sup>

(մլն դրամ)

N	Ցուցանիշ	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Հարաբե- րական շեղումը՝ 2019/2018 համեմատ
		Ա	Բ	Գ	Դ	Ե	Է
<b>1</b>	<b>Հիփոթեքային վարկեր, այդ թվում՝</b>	<b>178,967</b>	<b>183,689</b>	<b>209,054</b>	<b>255,209</b>	<b>358,760</b>	<b>40.6</b>
1.1	անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկեր	145,133	149,637	173,578	216,922	313,826	44.7
1.2	անշարժ գույքի վերանորոգման վարկեր	26,627	26,521	27,140	29,074	29,568	1.7
1.3	անշարժ գույքի կառուցապատման վարկեր	7,207	7,531	8,337	9,162	15,365	67.7
<b>2</b>	<b>Ընդամենը վարկեր (առանց կուտակված տոկոսների)</b>	<b>2,119,513</b>	<b>2,436,081</b>	<b>2,684,582</b>	<b>3,128,570</b>	<b>3,657,011</b>	<b>16.9</b>

Աղյուսակ 1-ի տվյալներից երևում է, որ ուսումնասիրվող հինգ տարիների ընացքում վարկային շուկայում հիփոթեքային վարկերի ծավալներն անընդհատ աճել են: Հատկապես էական դրական տեղաշարժ է նկատվում 2019 թվականին 2018 թվականի համեմատ՝ աճ 40.6%-ի չափով: Նշենք, որ վերջին տարում հիփոթեքային վարկերի տեսակարար կշիռը բանկային համակարգի ընդհանուր վարկերում կազմել է 9.8%՝ 2018 թ-ի և 2015 թ-ի համեմատ համապատասխանաբար աճելով 1-ական տոկոսով, այսինքն՝ անկախ այն համգամանքից, որ տարիների ընթացքում ավելացել են վարկային ներդրումները հիփոթեքային շուկայում, այնուամենայնիվ դրանց մասնաբաժինը լուրջ փոփոխությունների չի ենթարկվել:

Հիփոթեքային վարկերի կազմում ուսումնասիրվող ժամանակահատվածում ծավալային մեծ շեղումներ են արձանագրվել անշարժ գույքի ձեռքբերման և կառուցապատման գծով. 2019 թվականին՝ 2018 թվականի համեմատ վարկային ներդրումներն անշարժ գույք ձեռք բերելու համար ավելացել են շուրջ 44.7%-ով, իսկ կառուցապատման վարկերը՝ 67.7%-ով: Այս դրական դինամիկան հիմնականում կապվում է «Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենքում կատարված փոփոխությունների հետ, ըստ որի եկամ-

<sup>1</sup> Աղյուսակը կազմվել է հիմք ընդունելով ՀՀ Կենտրոնական բանկի 2015-2019թթ. տեղեկագրերը:

**Արման Տոնիկյան**

տային հարկը վերադարձվում է ՀՀ տարածքում կառուցված կամ կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում անմիջապես կառուցապատողից, ինչպես նաև պետության և (կամ) համայնքի կողմից իրականացվող բնակարանային ապահովության ծրագրի շրջանակում պետությունից կամ համայնքից բնակարան ձեռք բերելու կամ ՀՀ տարածքում անհատական բնակելի տուն կառուցելու նպատակով վարձու աշխատողի, անհատ ձեռնարկատիրոջ և նոտարի կողմից ՀՀ ռեզիդենտ ֆինանսական կազմակերպությունից 2014 թվականի նոյեմբերի 1-ից հետո ստացված և փաստացի բնակարանի ձեռք բերմանը կամ անհատական բնակելի տան կառուցմանն ուղղված հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարվող տոկոսների գումարների չափով («Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենք, Հոդված 8.2):

Աղյուսակ 2

Ֆիզիկական անձանց կողմից հիփոթեքային վարկի դիմաց վճարված տոկոսների մասով վերադարձված եկամտային հարկի ծավալների դինամիկան 2015-2019թթ.<sup>2</sup> (հզր դրամ)

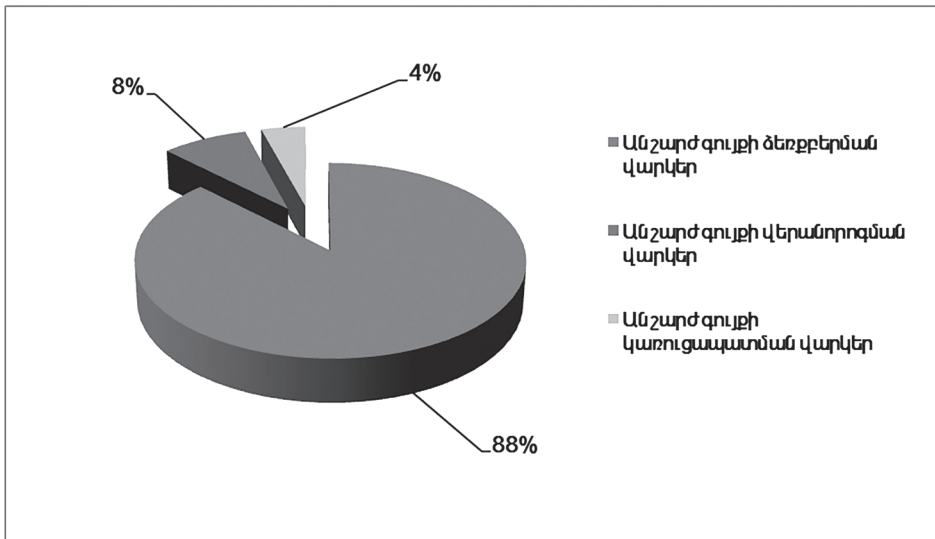
Ցուցանիշ	2015թ.	2016թ.	2017թ.	2018թ.	2019թ.	Հարաբերական շեղումը 2019/2018 համեմատ (%)
Հիփոթեքային վարկի տոկոսների մարմանն ուղղված եկամտային հարկի գումար	273,900	1,349,800	2,416,000	4,683,700	7,900,000	68.7

Աղյուսակ 2-ի տվյալները հուշում են, որ ՀՀ կառավարության կողմից որպես հիփոթեքային ֆինանսավորման կայուն և գործունակ մեխանիզմի տարր ֆիզիկական անձանց եկամտային հարկի վերադարձը (Պետական եկամուտների կոմիտեի պաշտոնական կայք-էջում՝ <https://www.petekamutner.am/mdNews.aspx?sid=src&nid=5576>) իր բազմապատկիչ ազդեցությունն է ունեցել հիփոթեքային վարկավորման շուկայում, քանի որ ըստ ՀՀ Պետական եկամուտների կոմիտեի արձանագրությունների՝ ուսումնասիրվող ժամանակահատվածում դիտվում է հիփոթեքային վարկեր ձեռք բերած անձանց և վերադարձված եկամտային հարկի գումարների ակնհայտ աճ: Ամենամեծ դրական շեղումը գրանցվել է 2019 թվականին (7,900 մլն դրամ)՝ նախորդ տարվա համեմատ աճելով 68.7%-ով: Այդ կտրուկ աճը պայմանավորված է եղել նրանով, որ 2018 թվականի հունվարի 1-ից վճարած եկամտային հարկը վերադարձվում է նաև ՀՀ տարածքում բնակելի թաղամասերում կամ համալիրներում անմիջապես կազմակերպություն կամ անհատ

2 Աղյուսակը կազմվել է հիմք ընդունելով ՀՀ Կենտրոնական բանկի 2015-2019թթ. տեղեկագրերը:

ձեռնարկատեր հանդիսացող կառուցապատողից անհատական բնակելի տուն ձեռք բերելու նպատակով ստացված հիփոթեքային վարկերի սպասարկման համար վճարվող տոկոսների գումարների չափով:

Ուսումնասիրության համատեքստում հետաքրքրական է անդրադառնալ հիփոթեքային վարկերի կառուցվածքի վերլուծությանը, այսինքն՝ ներկայացնել, թե հիփոթեքային վարկերի տեսակներից որն ինչ տեսակարար կշիռ ունի ընդհանուր հիփոթեքային վարկային ներդրումների պորտֆելում:



**Գծապատկեր 1.** ՀՀ հիփոթեքային վարկավորման շուկայում կատարված վարկային ներդրումների կառուցվածքը 2019թ.<sup>3</sup>

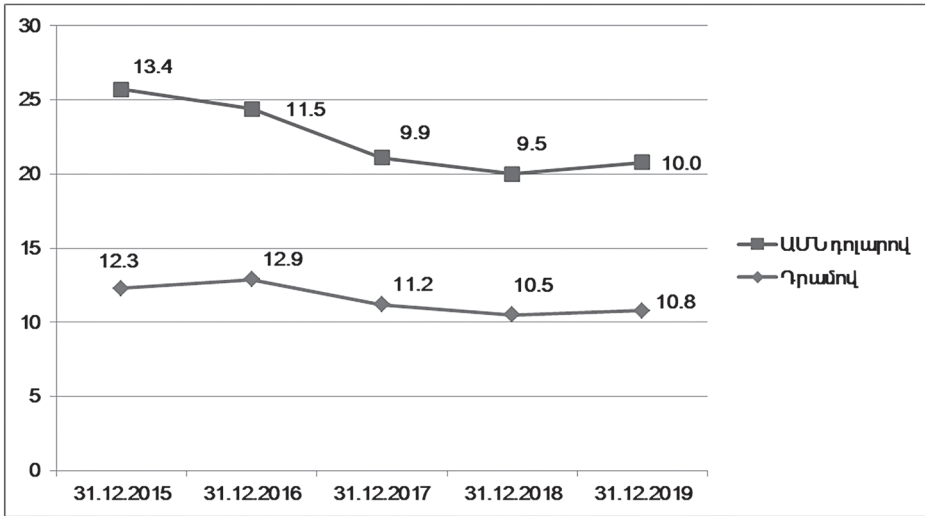
Եթե վարկավորման ծավալային հորիզոնական վերլուծության դեպքում առաջատար էին ձեռքբերման և կառուցապատման հիփոթեքային վարկերը, ապա ինչպես երևում է Գծապատկեր 1-ում, կառուցվածքային վերլուծության պարագայում վերանորոգման վարկերն իրենց տեսակարար կշռով մշտապես գերազանցել են կառուցապատման վարկերին, մասնավորապես՝ 2019 թվականին կրկնակի գերազանցել են կառուցապատման վարկերին:

Պետք է արձանագրել, որ ֆիզիկական անձանց հաշվետու տարվա եռամսյակի ավարտից հետո վերադարձվող եկամտային հարկի գումարներն իրենց չափով սովորաբար համապատասխանում են վարկի դիմաց երեք ամիսներին վճարված տոկոսագումարներին: Այդ կերպ առևտրային բանկերը փորձում են նվազագույնի հասցնել ֆինանսական ռիսկերը:

Մինչև հիփոթեքային վարկի տոկոսների վճարմանն ու եկամտային

3 Գծապատկերը կազմվել է հիմք ընդունելով ՀՀ Կենտրոնական բանկի 2015-2019թթ. տեղեկագրերը:

հարկի վերադարձի միջև գոյություն ունեցող խնդրին անդրադառնալը, նպատակային է ներկայացնել հիփոթեքային վարկերի տարեկան անվանական տոկոսադրույքները:



**Գծապատկեր 2.** Դրամային և դոլարային հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքների դինամիկան 2015–2019թթ. (%)<sup>4</sup>

Ինչպես երևում է Գծապատկեր 2-ում թե՛ դոլարային և թե՛ դրամային հիփոթեքային վարկերի տարեկան անվանական տոկոսադրույքները նվազել են, ինչը պայմանավորված է եղել հիփոթեքային մրցակցային շուկայում վարկային ներդրումների, մասնավորապես՝ ՀՀ Կառավարության կողմից սուբսիդավորվող ծրագրերի իրականացման հետ, ինչպես նաև ՀՀ Կենտրոնական բանկի կողմից վարվող էժան փողերի քաղաքականության հետ:

Եթե դուրս բերենք դրամային և դոլարային հիփոթեքային վարկերի ամսական տոկոսադրույքի թվաքանական կշռված միջինը և ըստ դրա՝ հաշվարկենք միջինացված ամսական հիփոթեքային վարկերից ստացվող տոկոսագումարներն ու համեմատենք վարկառուների միջին ամսական աշխատավարձի նկատմամբ հաշվարկվող եկամտային հարկի գումարների հետ, կստանանք այդ գումարների համադրելիության միջինացված պատկերը, սակայն գործնականում այդ հաշվարկն անհրաժեշտ տվյալների բացակայության պատճառով դեռևս անիրագործելի է:

Համաձայն հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսների գումարների չափով վարձու աշխատողների, անհատ ձեռնարկատերերի և նոտարների կողմից վճարված եկամտային հարկի գումարների

<sup>4</sup> Գծապատկերը կազմվել է հիմք ընդունելով ՀՀ Կենտրոնական բանկի 2015–2019թթ. տեղեկագրերը:

վերադարձման կարգի 2-րդ կետի՝ վարկառու է հանդիսանում նաև վարձու աշխատող, անհատ ձեռնարկատեր կամ նոտար հանդիսացող հիփոթեքային վարկի համավարկառուն՝ բնակարանի (անհատական բնակելի տան) սեփականատեր (համասեփականատեր) հանդիսանալու դեպքում (ՀՀ Կառավարության 19.02.2015թ. N 205-Ն որոշման հավելված): Այսինքն՝ վարկառուն և համավարկառուն հավասարազոր իրավունքներ և պարտականություններ են կրում, եթե երկուսն էլ ձեռքբերվող կամ վերանորոգվող կամ կառուցապատվող անշարժ գույքի համասեփականատեր են: Այս պարագայում խնդիր է առաջանում ֆինանսավորման-վարկավորման գործընթացին մասնակից կողմերի՝ վարկատու առևտրային բանկի և ՀՀ ՊԵԿ կողմից վարվող քաղաքականության հետ կապված, ինչն էլ հակասություն է ենթադրում վարկի դիմաց վճարված տոկոսագումարների և եկամտային հարկի գումարների վերադարձման չափերի հետ: Այսպիսով, բանկը վարկառուի և համավարկառուի վարկունակությունը գնահատելիս հաշվի է առնում երկուսի վարկունակությունը՝ զսպելով ֆինանսական ռիսկերը, իսկ ՀՀ ՊԵԿ-ը վերադարձնում է վարկառուի և համավարկառուի եկամտային հարկի մասով միասնական հաշվին վճարված գումարները, եթե նրանք միաժամանակ ձեռքբերվող կամ վերանորոգվող կամ կառուցապատվող անշարժ գույքի սեփականատեր կամ համասեփականատեր են: Խնդիրը նրանում է, որ գործնականում հաճախ համավարկառուն չի հանդիսանում սեփականատեր կամ համասեփականատեր, այլ աջակցող մասնակցություն է ունենում վարկունակության գնահատման գործընթացին, իսկ ապագայում վարկը տոկոսագումարներ վճարման-վերադարձման ժամանակ վերջինիս համար հաշվարկվան վճարված եկամտային հարկի գումարը չի վերադարձվում և արդյունքում վարկառուին վերադարձվում է միայն իր համար վճարված եկամտային հարկի գումարը, որով էլ նա մարում է հաջորդ ժամանակահատվածի տոկոսագումարները: Այն դեպքում, երբ վարկառուն գտնվում է պարապուրդում կամ արձակուրդում, հետևապես տվյալ ժամանակահատվածի եկամտային հարկը նախապես հաշվարկվածից քիչ է լինում, իսկ համավարկառուինը հաշվի չի առնվում, առաջանում է տոկոսագումարների վճարման ռիսկ, ինչն էլ մեծացնում է չաշխատող վարկերի տեսակարար կշիռը տվյալ բանկի վարկային պորտֆելում:

ՀՀ առևտրային բանկերի չաշխատող ակտիվների տեսակարար կշիռները<sup>5</sup>

(%)

Ը/Ը	Ցուցանիշ	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Բացարձակ շեղումը՝ 2019/2018 համեմատ
		Ա	Բ	Գ	Դ	Ե	
1	Ռեզիդենտների չաշխատող ակտիվներ	6.89	5.87	4.90	4.12	4.71	0.59
2	<b>Հիփոթեքային վարկեր</b>	<b>0.47</b>	<b>0.41</b>	<b>0.25</b>	<b>0.20</b>	<b>0.17</b>	<b>-0.03</b>
3	Ոչ ռեզիդենտների չաշխատող ակտիվներ	0.09	0.09	0.08	0.11	0.20	0.09
4	Ընդամենը չաշխատող ակտիվներ	6.98	5.96	4.99	4.23	4.91	0.68

Աղյուսակ 3-ի տվյալները վկայում են, որ նշված ժամկետներում ընդհանուր առմամբ առևտրային բանկերի չաշխատող ակտիվները նվազման միտում են ունեցել, ընդ որում՝ հիփոթեքային վարկերի գծով դրական պատկեր է ուրվագծվում, այսինքն՝ վերջին հինգ տարիների ընթացքում չաշխատող հիփոթեքային վարկերի ծավալները կրճատվել են, ինչը կարելի է հիմնավորել ծրագրային վարկերի դեպքում կիրառվող վարկունակության գնահատման կոշտ մեթոդաբանությամբ և եկամտային հարկի վերադարձման միջոցով վարկային բեռի թեթևացմամբ:

Անհատական բնակելի տան կառուցապատման դեպքում խնդիրն ավելի է խորանում, երբ բնակելի նշանակության հողի սեփականատեր չհանդիսացող համավարկառու(ներ)ի եկամտային հարկի վերադարձը կատարվում է միայն այն դեպքում, երբ կառուցվող տան համար կատարվում է սեփականության իրավունքի պետական գրանցում և համավարկառուն դառնում է համասեփականատեր, այսինքն՝ գործնականում մոտ 1 տարի (շինարարության ժամկետ և սեփականության վկայականի ստացում) համավարկառուի եկամտային հարկը չի վերադարձվում: Այս սցենարն աշխատում է, երբ համավարկառուն ընտանիքի անդամ կամ փոխկապակցված անձ է, այսինքն՝ վերջինիս համասեփականատեր լինելը խնդիր չէ իրական/առաջնային շահառուի՝ վարկառուի համար, սակայն խնդիրն ավելի դժվարանում է հակառակ դեպքում, այսինքն՝ երբ համավարկառուն չի դառնում համասեփականատեր, ապա վարկառուն ստիպված է լինում միայնակ կրել վարկի տոկոսագումարների մարման պարտավորությունը միայն իր եկամտային հարկի գումարի չափով, չնայած որ վարկի տրամադրման պահին վարկավորող բանկը հաշվի է առել նաև համավարկառուի եկամուտները:

<sup>5</sup> Աղյուսակը կազմվել է հիմք ընդունելով ՀՀ Կենտրոնական բանկի 2015-2019թթ. տեղեկագրերը:



## Եզրակացություն

Այսպիսով, հիփոթեքային վարկավորման գործընթացը արդյունավետ իրականացնելու համար անհարժեշտ է լիարժեքորեն կիրառել վարկառուի և համավարկառուի եկամտային հարկի վերադարձման սկզբունքը, այսինքն՝ մեր կարծիքով ՀՀ ՊԵԿ-ը պետք է յուրաքանչյուր եռամսյակ վարկի տոկոսագումարների մնացորդային չափով վերադարձնի նաև համավարկառուի եկամտային հարկը՝ անկախ վերջինիս համասեփականատեր լինելու պայմանի: Այդ կերպ փոքրանում է տոկոսադրույքի ռիսկը և վարկային մարումներն ավելի հուսալի են դառնում թե՛ վարկառու և թե՛ վարկատուի համար, իսկ պետության համար բարձրանում է սոցիալական պատասխանատվությունը:

## Օգտագործված գրականություն

«Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենք (ընդունված 22.12.2010թ.), ՀՀՊՏ 2010.12.30/69(803).1 Հոդ.1634.20, <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=80486>

Հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսների գումարների չափով վարձու աշխատողների, անհար ձեռնարկատերերի և նորարարների կողմից վճարված եկամտային հարկի գումարների վերադարձման կարգ (ՀՀ կառավարության 19.02.2015թ. N 205-Ն որոշման հավելված), ՀՀՊՏ 2017.11.01/65(1340) Հոդ.1057, <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=116657>

ՀՀ Կենտրոնական բանկի տեղեկագրեր (2015–2019թթ.) <https://bit.ly/3pxSc9T>

<http://www.cba.am> (ՀՀ Կենտրոնական բանկ)

<http://www.petekamutner.am> (ՀՀ Պետական եկամուտների կոմիտե)

## References

«Yekamtayin harki masin» HH orenk [Law on Income Tax] (yndunvats 22.12.2010t’), HHPT 2010.12.30/69(803).1 Hod.1634.20, <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=80486> (In Arm.)

Hipotekayin varki spasarkman hamar vcharvats tokosneri gumarneri chapov vardzu ashkhatoghneri, anhat dzernarkatereri yev notarneri koghmits vcharvats yekamtayin harki gumarneri veradardzman karg (HH karravarut’yan 19.02.2015t’. N 205-N voroshman,

<https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=116657> (In Arm.)

HH Kentronakan banki teghegagr (2015–2019tt.) [Bulletins of the Central Bank of the Republic of Armenia] <https://bit.ly/3pxSc9T> (In Arm.)

<http://www.cba.am> (HH Kentronakan bank) [Central Bank of RA] (In Arm.)

<http://www.petekamutner.am> (HH Petakan yekamutneri komite) [State Revenue Committee of RA] (In Arm.)

**Арман Тоникян**

*Преподаватель финансово-учетной кафедры  
Национального аграрного университета Армении,  
кандидат экономических наук  
Эл. адрес: [arman.tonikyan@yahoo.com](mailto:arman.tonikyan@yahoo.com)*

## **ЭФФЕКТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С ПОЛНЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ ПРИНЦИПА ВОЗВРАТА ПОДОХОДНОГО НАЛОГА ЗАЕМЩИКА И СОЗАЕМЩИКА**

В статье представлена динамика ипотечных кредитов, предоставленных коммерческими банками Республики Армения, изменение объемов подоходного налога, возвращенного физическим лицам взамен выплаченных ими процентов по ипотечным кредитам, а также структура кредитных вложений на ипотечном рынке РА.

В рамках исследования была поставлена задача эффективного регулирования ипотечного кредитования с применением принципа возврата подоходного налога заемщика и созаемщика, было предложено ежеквартально возвращать также подоходный налог созаемщика в размере остатка процентов по кредиту, вне зависимости от того, является ли он совладельцем объекта недвижимости.

**Ключевые слова:** ипотека, созаемщик, проценты, коммерческий банк, подоходный налог.

**Arman Tonikyan**

*Lecturer in the Chair of Finance and Accountancy at  
Armenian National Agrarian University,  
Ph.D. in Economics  
Email: [arman.tonikyan@yahoo.com](mailto:arman.tonikyan@yahoo.com)*

## **EFFECTIVE REGULATION OF MORTGAGE LOANS WITH THE FULL APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF RETURNING INCOME TAX OF THE BORROWER AND CO-BORROWER**

The article presents the dynamics of mortgage loans provided by commercial banks of the Republic of Armenia, the change in the volume of income tax returned to individuals in exchange for the interest paid by them on mortgage loans, as well as the structure of credit investments in the RA mortgage market.

Within the framework of the study, the task was set to effectively regulate mortgage lending using the principle of income tax refund of the borrower and

co-borrower; it was proposed to return the co-borrower's income tax on a quarterly basis in the amount of the remaining interest on the loan, regardless of being a co-owner of the property.

**Key Words:** mortgage, co-borrower, interest, commercial bank, income tax.

Հոդվածը խմբագրություն է ներկայացվել 2020թ. օգոստոսի 24-ին:

Հոդվածը հանձնվել է գրախոսման 2020թ. սեպտեմբերի 10-ին:

Հոդվածն ընդունվել է տպագրության 2020թ. հոկտեմբերի 20-ին: