



### ЎЗБЕКИСТОНДА ЖИСМОНИЙ ШАХСЛАРНИНГ КЎЧМАС МУЛКЛАРИНИ СОЛИҚҚА ТОРТИШ ТАРТИБИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

*PhD, доцент Бозоров А.А.*

Ўзбекистон Республикаси Жамоат ҳавфсизлиги университети

**Аннотация:** Ушбу мақолада кўчмас мулклар тушунчаси, уларнинг таркиби, кўчмас мулк солиғини амалиётга жорий қилиш асослари, жисмоний шахсларнинг кўчмас мулкларини солиққа тортиши борасида амалга оширилаётган ислоҳотлар, бу борада етук иқтисодчи олимларнинг илмий қарашлари ўрганилган ва статистик маълумотлар асосида таҳлиллар олиб борилган. Шунингдек, жисмоний шахсларнинг кўчмас мулклари таркибига кирувчи ер участкалари ва мол-мулкларига солиқ солиш механизмини такомиллаштириш бўйича тегишли хуносалар ва таклифлар ишлаб чиқилган.

**Калим сўзлар:** солиқ, жисмоний шахс, мулк, кўчмас мулк, маҳаллий солиқ, мол-мулк солиғи, ер солиғи, кўчмас мулк солиғи, кадастр қиймат, бозор қиймати, солиқ ставкаси.

**Аннотация:** В данной статье исследованы понятие недвижимости, их состав, основы внедрения в практику налога недвижимости, а также приведены научные взгляды ведущих ученых-экономистов в плане осуществляемых реформ по налогообложению недвижимости физических лиц и анализы на основе статистических данных. В ней также даны соответствующие выводы и необходимые предложения по совершенствованию механизмов налогообложения земельных участков и имуществ, входящих в состав недвижимости физических лиц.

**Ключевые слова:** налог, физическое лицо, собственность, недвижимость, местный налог, налог на имущество, земельный налог, налог недвижимости, кадастровая ценность, рыночная ценность, налоговая ставка.

**Abstract:** This article examines the concept of real estate, their composition, the basics of introducing real estate tax into practice, as well as the scientific views of leading economists in terms of ongoing reforms on the taxation of real estate of individuals and analyses based on statistical data. It also provides relevant conclusions and necessary proposals for improving the mechanisms of taxation of land plots and properties that are part of the real estate of individuals.

**Keywords:** tax, individual, property, real estate, local tax, property tax, land tax, real estate tax, cadastral value, market value, tax rate.

## 1. Кириш.

Бугунги кунда фуқароларга тегишли ер участкалари ва мол-мулкни солиқقا тортишни янада такомиллаштириш, уларни баҳолаш ва ҳисобини юритишда замонавий усулларни жорий қилиш, ер ва мол-мулклардан фойдаланиш самарадорлигини ошириш, шунингдек, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг мустақиллигини янада ошириш долзарб масалалардан бири ҳисобланади.

Солиқ сиёсатида бу йил бошлаган энг катта ислоҳот ер-мулк солиғи бўйича бўлади. Шу пайтга қадар фойда солиғи, қўшилган қиймат солиғи, трансферт нархларининг бир-бирига боғланишида ўзгаришлар қилинди, лекин ҳали сув, ер-мулк ҳамда ер қаъридан фойдаланганлик учун солиқлари бўйича катта ислоҳотлар қилинмади. Кутилаётган ўзгаришларнинг биринчиси, бу ер-мулк билан боғлиқ бўлади.

Бу борада ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш бўйича Ўзбекистон Республикаси Президенти фармони (2020) қабул қилиниб, ушбу ҳужжатга асосан 2021-2024 йиллар мобайнида мол-мулк ва ер солиқларини кўчмас мулк (бино, иншоот ва ер участкалари) объектларининг бозор баҳосига яқин бўлган кадастр қиймати асосида ҳисоблаш тизимини босқичма-босқич жорий этиш назарда тутилган.

Хорижий мамлакатлар амалиётидан маълумки, кўчмас мулкка солиқ солиш солиқ тизимининг ажралмас қисми ҳисобланади. Ривожланган мамлакатлар амалиётида кўчмас мулкка нисбатан солиқ солиш ушбу мамлакат фуқароларининг турмуш фаравонлигини таъминловчи маҳаллий бюджет даромадларини шакллантиришда асосий ўрин эгалловчи даромад манбаи сифатида хизмат қиласди.

Мамлакатимизда кўчмас мулк яъни ер ва мол-мулкка нисбатан солинадиган солиқ солиқ тизимининг асосий элементи ҳисоблансада, унинг маҳаллий бюджет даромадларини шакллантиришдаги роли унчалик юқори эмас. Бу борада мамлакатимиз Президентининг фармонига (2018) асосан, маҳаллий солиқ ва йиғимларнинг маъмуритчилиги механизmlарининг самарасизлиги оқибатида уларнинг йиғилувчанлик даражаси етарли эмаслиги, шунингдек, кўчмас мулк ва ер участкаларини тўлиқ ҳисобга олиш ва қийматини объектив аниқлашнинг мавжуд эмаслиги алоҳида муаммо сифатида эътироф этилганлиги бугунги кунда кўчмас мулкларга солиқ солиш тартибини қайта кўриб чиқиш лозимлигини тақазо этади.

## 2. Адабиётлар шарҳи.

Кўчмас мулклар тушунчасига тўхталадиган бўлсак, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига мувофиқ мол-мулкнинг турлари яъни кўчмас мулклар ҳамда кўчар мулклар ажратиб келтирилган. Қонунчиликка кўра кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дараҳтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради (кодекс, 2021).

Маҳаллий бюджет даромадларини ошириш ва солиқقا тортишни соддалаштириш мақсадида, кўчмас-мулк солиғини жорий этиш борасида бир қанча олимлар томонидан илмий тадқиқотлар олиб борилган. Хусусан,

Ю.Шмелёва ва Р.Маргулислар (2012) ҳам жисмоний шахсларга тегишли бўлган яшаш учун мўлжалланган кўчмас мулкларни солиқقا тортиш кўп муаммоларни келтириб чиқариш мүмкинлиги, шунингдек ягона кўчмас мулк солиғини жорий қилишда унинг солиқ солинадиган базасини аниқлаш ва солиқ ставкасини белгилаш асосий масала эканлиги таъкидлашган.

Шунингдек, Россия Федерациясининг иқтисодчи олимлари И.Горский (2012) ва М.Берёзинлар (2011) ҳам амалиётга ягона кўчмас-мулк солиғини жорий қилишда эҳтиёткорлик билан ва пухта ҳисоб-китоблар асосида ўтиш кераклигини таъкидлашган.

Россиялик олимлардан И.Дрожжина (2005) ўзининг қарашларида жисмоний шахслардан олинадиган мол-мулк солиғи ва ер солиғини бирлаштириб кўчмас мулк солиғи жорий этишни таклиф қилган.

Е.Михина (2005) ўзининг қарашларида кўчмас мулк солиғини жорий қилишнинг маҳаллий бюджет даромадлари базасига таъсирини таҳлил қилиб тегишли тавсияларни берган.

Профессор Б.Алиев ва Х.Мусаеваларнинг (2012) таъкидлашича мол-мулк ва ер солиғи бирлаштириб, ўрнига ягона кўчмас-мулк солиғига бир неча йиллар давомида босқичма-босқич ўтиш лозимлиги, қачонки фуқаролар ўзининг мулкларини ягона солиқ обекти сифатида рўйхатдан ўтказишини бошлашганида. Муаллифлар томонидан кўчмас-мулк солиғини жорий қилишда бир қанча муаммоларни хал қилиш лозимлиги айтилган:

- солиқ обекти ва солиқ базасини бозор нархида белгилаш;
- давлат кўчмас-мулк кадастрини жорий қилиш;
- кўчмас мулкни ҳисобга олиш ва кадастр фаолиятини ташкил қилиш;
- кўчмас мулклар тўғрисида тўлиқ маълумотларнинг шаклланмаганлиги;
- кўчмас мулкларни солиққа тортиш ва солиқ ставкасини қўллашда унинг баҳосини белгилаш;
- кўчмас мулкларни қайта баҳолаш учун молиявий ҳаражатни талаб қилиши;
- фуқароларнинг кўчмас мулк солиғини тўлашга тайёр эмаслиги ва солиқ юкини ошиб кетиши натижасида солиқдан қарздор бўлиб қолиши мумкинлиги;
- мамлактда кадастр тизимининг тайёр эмаслиги ва кўчмас мулкларни баҳоловчиларнинг етарли эмаслиги, ҳамда уларнинг юқори профессионлар малакага эга эмаслиги;
- кадастр органлари тмонидан кўчмас мулкни бозор баҳосида баҳолаш бўйича норматив-ҳуқуқий ҳужжатларнинг йўқлиги ва баҳолаш бўйича ягона методика ишлаб чиқилмаганлиги каби муаммолар кўрсатилган.

Профессор Б.Алиев (2012) томонидан кўчмас-мулк солиғини жорий қилиниши бир қанча ижобий томонлари ҳам борлиги эътироф этилган:

- мулкий солиқлар сонинг қисқариши натижасида, солиққа тортиш соддлаштирилади ва унификация қилинади;
- маҳаллий солиқларни үндириш харажатлари камаяди ва солиқ йиғилувчанлиги ошади;
- маҳаллий бюджет даромадларининг солиқ базаси кенгаяди ва солиқ маъмурчилиги самарадорлиги ошади;
- маҳаллий бюджет даромадлари ошади ва харажатлар шаффоғлиги таъминланади;
- пулдор кишилар томонидан кўчмас мулкни сотиб олиниши ва кўчмас мулкка бўлган талабни камаяши натижасида, уй жойлар нархини пасайишига олиб келади.

Б.Алиев (2012) солиқ тўловчиларнинг солиқ маданиятини ошириш ва маъсулиятини ошириш мақсадида, кўчмас мулкларни белгиланган муддатларда рўйхатдан ўтказмаслик ва солиқ тўлашдан бўйин товлаган мулк эгаларига қонунчиликка жавобгарлик (маъмурий ва жиноий) масаласини киритиб қўйиш кераклиги таъкидланган .

Юқорида кўрсатиб ўтилган олимларнинг қарашларида аҳолининг ижтимоий кам даромад оладиган қатлами етарлича инобатга олинмаган деб ҳисблаймиз.

Т.Логинова (2018) ўзининг илмий қарашларида кўчмас мулк солиғини жорий қилиш ва уни амалиётга татбиқ этишда аҳолининг ижтимоий қатламини инобатга олиш лозимлигини қайд қилиб ўтган.

Ўзбек олимларидан И.Ниязметов (2008) ҳам бу борада фикр юритиб мол-мулк солиғи обьекти таркибида фақат кўчмас мулк обьектларини қолдириб, уни ер солиғи билан бирлаштириб юридик ва жисмоний шахслар учун бир хил тартибда амал қиласидиган кўчмас мулк солиғига босқичма-босқич ўтиш таклифини илгари сурган.

Биз ҳам юқоридаги айтилган фикрга қўшилган ҳолда кўчмас мулк солиғини босқичма-босқич жорий этиш, юридик шахслар учун мол-мулк солиғини белгилашда ўртача йиллик қолдиқ қиймат, жисмоний шахслар учун кадастр ёки (бозор) нархига яқин нархда белгилаш тизимини ривожлантириш лозимлигини таъкидламоқчимиз.

### **3. Тадқиқот методологияси.**

Илмий тадқиқотни амалга оширишда қиёсий ва тизимли таҳлил усувлардан фойдаланилган. Адабиётларни таҳлил қилишда Web of Science илмий маълумотлар базасидан фойдаланилган. кўчмас мулклар тушунчаси, уларнинг таркиби, кўчмас мулк солиғини амалиётга жорий қилиш асослари, жисмоний шахсларнинг кўчмас мулкларини солиққа тортиш борасида амалга оширилаётган ислоҳотлар, бу борада етук иқтисодчи олимларнинг илмий қарашлари ўрганилган ва статистик маълумотлар асосида таҳлиллар олиб борилган. Мақолада жисмоний шахсларнинг кўчмас мулклари таркибига кирувчи ер участкалари ва мол-мулкларига солиқ солиш механизмини такомиллаштириш бўйича тегишли хуносалар ва таклифлар ишлаб чиқилган.

### **4. Таҳлил ва натижалар.**

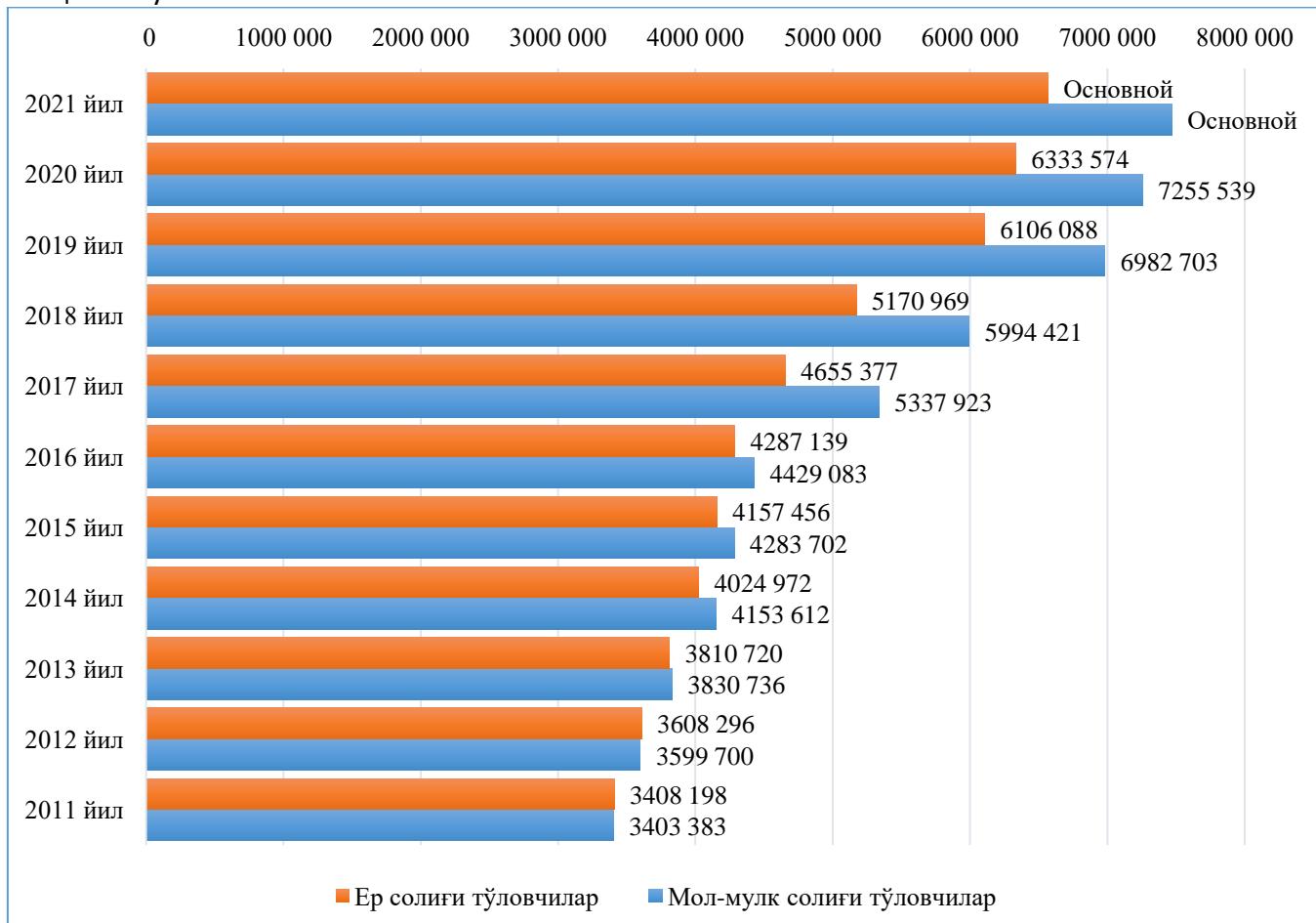
Ўзбекистон Республикаси солиқ қонунчилигига мувофиқ, мулкида солиқ солиш обьекти деб тан олинадиган мол-мулки бўлган жисмоний шахслар, шу жумладан чет эл фуқаролари, агар Ўзбекистон Республикасининг халқаро шартномаларида бошқача қоида назарда тутилмаган бўлса, шунингдек юридик шахс ташкил этган ҳолдаги ёки этмаган ҳолдаги деҳқон хўжаликлари жисмоний шахслардан олинадиган мулк солиғининг солиқ тўловчилари деб эътироф этилади.

Кўчмас мулклари бўйича солиқ мажбуриятига эга бўлган солиқ тўловчи жисмоний шахслар тўғрисидаги маълумотларни қўйидаги расм маълумотлари орқали кўришимиз мумкин (1-расм).

1-расм маълумотларидан англаш мумкинки, таҳлил қилинаётган сўнгги ўн йил давомида мол-мулк солиғини тўловчи жисмоний шахслар сони ер солиғини тўловчиларга нисбатан ортиқ яъни 2020 йилда мол-мулк солиғини тўловчи жисмоний шахслар ер солиғини тўловчилардан 921 965 тага 2021 йилда эса 903 222 тага кўп кўрсаткичига эга. Ушбу ҳолатни кўчмас мулки мавжуд лекин ер солиғини тўлаш мажбуриятига эга бўлмаган (кўп қаватли ўйларда истиқомад қилувчи) жисмоний шахслар ҳисобига юзага келган деб асослаш мумкин.

Солиқ тўловчилар сони 2018 йилдан бошлаб кескин кўпайиш тенденциясига эга яъни 2017 йилдагига нисбатан 2018 йилда ер солиғи бўйича 515 592 нафар мулк солиғи бўйича 656 498 нафарга солиқ тўловчилар ортган бўлса 2021 йил якунига кўра солиқ тўловчилар 2017 йилга нисбатан ер солиғи бўйича 1 909 418 нафар, мулк солиғи бўйича эса 2 130 094 нафарга кўпайган. Солиқ тўловчиларнинг бундай ўсиш кўрсаткичига эга бўлишини Ўзбекистон Республикаси Президентининг алоҳида фармони (2018) ҳамда ушбу фармон ижросини таъминлаш юзасидан Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарори (2018) асосида ўзбошимчалик билан қурилган турар жойларга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича бир марталик умумдавлат акциясини ўтказиш белгиланганлиги билан асослаш мумкин. Мазкур акция эълон қилиниши натижасида мамлакатимиз миқёсида кўплаб жисмоний шахслар ўзбошимчалик билан

құрылған турар жойларга нисбатан мулк ҳуқуқига әгалиги таъминланғанлығи билан изохлаш мүмкін.



#### **1-расм. Жисмоний шахслардан олинадиган мол-мұлк ва ер солиғи түловчилари сонини үзгариш динамикасы (ДСҚ маълумотлари)**

Турар жой фонди объектларига, шунингдек күп квартирали үйларга узвий боғлиқ бўлган автомашина турар жойларига 2021 йилда амал қилған солиқ ставкалари 1,1 бараварга индексация қилинмоқда (1-жадвал).

#### **1-жадвал** **Жисмоний шахсларнинг 2018-2022 йиллардаги мол-мұлкига солиқ таққослама ставкалари (ДСҚ маълумотлари)**

№	Солиқ солиши объектлари	Солиқ ставкаси, мол-мұлкнинг кадастр қийматига нисбатан % да		
		2018-2020 йил	2021 йил	2022 йил
1.	Үй-жойлар ва квартиралар, дала ҳовли иморатлари (бундан умумий майдони 200 кв.м дан ортиқ бўлганлари мустасно), күп квартирали үйларга узвий боғлиқ бўлган автомашина турар жойлари, шунингдек бошқа иморатлар, бинолар ва иншоотлар	0,2	0,23	0,25
2.	Шаҳарларда жойлашган үй-жойлар ва квартиралар, умумий майдони:			
	200 кв.м дан ва 500 кв.м га қадар бўлганлари	0,25	0,3	0,33
	500 кв.м дан ортиқ бўлганлари	0,35	0,4	0,44
3.	Бошқа аҳоли пунктларида жойлашган, умумий майдони 200	0,25	0,3	0,33

	кв.м дан ортиқ бўлган уй-жойлар ва квартиралар, дала ҳовли иморатлари			
4.	Тадбиркорлик фаолияти учун ёхуд юридик шахсга ёки якка тартибдаги тадбиркорга ижарага беришда фойдаланиладиган солиқ солиш объектлари, шунингдек тадбиркорлик фаолияти ва (ёки) даромад олиш учун мўлжалланган, яшаш учун мўлжалланмаган кўчмас мулк объектлари	2	2	1,5

Бунга жисмоний шахслар учун кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказувчи органлар томонидан 2018 йилда белгиланган солиқ солиш объектларининг (солиқ базасининг) кадастр қийматининг миқдори сақлаб қолинганлиги сабаб бўлмоқда. 2022 йилда жисмоний шахслар учун 2018 йилда белгиланган кадастр қийматидан келиб чиқсан ҳолда ҳисобланган солиқ миқдори, 2021 йил учун ҳисобланган солиқ миқдорига нисбатан 30 фоиздан ортиқ бўлиши мумкин эмас.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказувчи орган томонидан белгиланадиган солиқ солиш объектларининг кадастр қиймати солиқ базаси ҳисобланади. Солиқни ҳисоблаб чиқариш мақсадида солиқ базаси **42 млн. сўмдан** кам бўлиши мумкин эмас (кодекс, 2022).

Жисмоний шахсларнинг мол-мulkини баҳолаш бўйича ваколатли орган томонидан аниқланган солиқ солиш объектининг баҳоси мавжуд бўлмаган тақдирда, мол-мulkнинг шартли қиймати Тошкент ва Нукус шаҳарларида, шунингдек вилоят марказларида - **210 млн. сўм** миқдорида, бошқа шаҳарларда ва қишлоқ жойларда эса - **84 млн. сўм** солиқ базаси ҳисобланади.

Таъкидлаш жоизки, солиқни ҳисоблашда солиқ ставкаси мулкнинг кадастр қийматига нисбатан қўлланилиб ҳисоблаш амалиёти, кўчмас мулкнинг қийматини бозор баҳосига яқинлаштириш мақсадида солиқ ставкаси босқичма-босқич индексация қилиниб келинмоқда. Фикримизча, ушбу тадбирларни бундан кейин ҳам давом эттириш лозим ва кўчмас-мulk солиғига ўтиш лозим.

Жисмоний шахслардан олинадиган ер солиғи бўйича Республика ҳудудлари кесимида базавий солиқ ставкалари 1 кв. м учун мутлақ ўлчамда қуйидаги миқдорларда белгиланади (2-жадвал):

## 2-жадвал

### Жисмоний шахсларнинг ер солиғи ставкалари (Солиқ кодекси 2022)

Республика ҳудудлари	1 кв. м учун базавий солиқ ставкаси (сўмда)
Тошкент шаҳри:	
1 зона	1280
2 зона	1085
3 зона	890
4 зона	700
5 зона	500
Қорақалпоғистон Республикаси	260
Андижон вилояти	320
Бухоро вилояти	260
Жizzах вилояти	260
Қашқадарё вилояти	260
Навоий вилояти	260
Наманган вилояти	320
Самарқанд вилояти	320
Сурхондарё вилояти	234
Сирдарё вилояти	205
Тошкент вилояти	270
Фарғона вилояти	260
Хоразм вилояти	260

Солиқ ставкаларини аниқ миқдори қўйидаги тартибда белгиланади:

Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси ва вилоятлар халқ депутатлари Кенгашлари 0,5 дан 2,0 гача бўлган камайтирувчи ва оширувчи коэффициентларни қўллаган ҳолда, базавий солиқ ставкалари асосида қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерлар учун туман ва шаҳарлар кесимида уларнинг иктисодий ривожланишига қараб, солиқ ставкаларини белгилайди;

туманлар ва шаҳарлар халқ депутатлари Кенгашлари базавий солиқ ставкаларига 0,7 дан 3,0 гача бўлган камайтирувчи ва оширувчи коэффициентларни уларнинг ҳудудларида жойлашган даҳа, массив, маҳалла, кўча кесимида киритади.

Туманлар ва шаҳарлар халқ депутатлари Кенгашлари томонидан кейинги солиқ даври учун солиқ ставкалари ҳар йили жорий солиқ даврининг 31 декабрига қадар қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкалари жойлашган жойдаги солиқ органларига тақдим этади.

Деҳқон хўжалигини юритиш учун берилган қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерларга солиқ ставкаси қишлоқ хўжалиги экинзорларининг норматив қийматига нисбатан 0,95 фоиз миқдорда белгиланади.

Тадбиркорлик фаолиятида фойдаланиладиган ер участкалари учун ёхуд уйлар, дала ҳовли иморатлари, якка тартиbdаги гаражлар ва бошқа иморатлар, иншоотлар юридик шахсга ёки якка тартиbdаги тадбиркорга ижарага берилганда, шунингдек жисмоний шахсларнинг мулкида бўлган, яшаш учун мўлжалланмаган кўчмас мулк обьектлари эгаллаган ер участкалари учун солиқ жисмоний шахслардан юридик шахслардан олинадиган ер солиғини тўлаш учун белгиланган солиқ ставкалари бўйича ундирилади ҳамда уларга қонунчиликдаги имтиёзлар татбиқ этилмайди.

Бўш турган бинолар, фойдаланилмаётган ишлаб чиқариш майдонлари, яшаш учун мўлжалланмаган иншоотлар, шунингдек норматив муддатида қурилиши тугалланмаган обьектлар жойлашган ер участкаларига нисбатан қонунчиликда оширилган солиқ ставкаларини белгилаш йўли билан юридик шахслар учун назарда тутилган таъсир чоралари қўлланилиши мумкин.

Жисмоний шахс ёки оиласи корхона ер участкасидан унда жойлашган уйда истиқомат қилиш билан бир вақтда товарлар ишлаб чиқариш (хизматлар кўрсатиш) учун фойдаланган тақдирда, солиқ жисмоний шахслар учун белгиланган солиқ ставкаси бўйича тўланади.

Якка тартибда уй-жой қуриш ва турар жойни ободонлаштириш учун берилган ер участкаларининг томорқа қисмига қишлоқ хўжалиги экинларини экиш ёки уни ободонлаштириш амалга оширилмаган тақдирда солиқ уч баравар миқдорда тўланади.

Ер участкаларидан ҳужжатларсиз ёхуд ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларда кўрсатилганидан каттароқ ҳажмда фойдаланилганда, солиқ ставкаси белгиланган солиқ ставкаларининг уч баравари миқдорида белгиланади.

Жисмоний шахсларга якка тартиbdаги турар жой қуриш ва ободонлаштиришга берилган томорқа ер участкаларига якка тартиbdаги уй-жой қуришга берилган ер участкалари учун белгиланган ставка қўлланилади.

Дунё мамлакатларида кўчмас мулк солиғини шакллантириш ва қўллаш унинг тўловчилари доирасини белгилашда мавжуд бўлган иккита ёндашувдан бири асосида амалга оширилади. Кўчмас мулк эгасига солиқ мажбуриятини бериш - энг кенг тарқалган вариант. Баъзида ижарачилар ва кўчмас мулқдан фойдаланувчилар солиқ тўловчилари сифатида иштирок этишади. Масалан, Францияда иккита солиқ мавжуд: бири - кўчмас мулкка (эгаси солиқ тўловчи), иккинчиси - кўчмас мулқдан фойдаланганлик учун (Л.Григорева, 2017).

Кўплаб хорижий мамлакатларда қўлланиладиган бир қатор умумий қоидалар

мавжудлигига қарамай, уларнинг ҳар бирида кўчмас мулкни баҳолаш амалиёти ўзига хос хусусиятлари билан ажралиб туради.

**Кўчмас мулкнинг бозор нархини аниқлаш учта усулга асосланади:**

- даромадли усул;
- харажатли усул;
- қиёсий усул.

**Даромадли усул.** Ушбу усул бошқалардан қўйидаги йўналишлари билан ажралиб туради: капиталлаштириш усули ва пул оқимларини дисконтлаш усули (кўчмас мулк қийматини баҳолашда йиллик ижарапар чегирилади). Бундай усул Буюк Британияда, Францияда турли хил ўзгаришларда қўлланилади.

**Харажатли усул.** Кўчмас мулк қийматини аниқлашда кўмаклашувчи ушбу ёндашув, солиқ солиш мақсадида, қурилиш қиймати жисмоний эскиришни ҳисобга олган ҳолда ишлатилади (Грибовский С. ва б., 2010). Бироқ бу усулнинг камчиликларидан бири, ернинг тикланмайдиган ресурс эканлиги ва қурилиш харажатлари фақат ушбу ер участкасини “яхшилаш” учун ҳисоблаб чиқилиши мумкин эканлигидадир.

**Қиёсий (бозор) усул.** Бу усул доирасида битимлар (сотиш) усули энг мос келади. Бундай ҳолда, кўчмас мулкнинг қиймати бозорда ўхшаш кўчмас мулк билан тузилган битимлар нархидан келиб чиқиб белгиланади. Асосан, бу усул АҚШ ва Японияда қўлланилади (Батура О. Ва б., 2014).

Жисмоний шахсларнинг кўчмас мулкини баҳолаш ва солиқقا тортиш бўйича хорижий мамлакатлар амалиётига эътибор қаратсак (3-жадвал)

### 3-жадвал

#### Жисмоний шахсларнинг кўчмас мулкини баҳолаш ва солиқقا тортиш бўйича хорижий мамлакатлар амалиёти (М. Дементьевва ва б., 2019)

Элемент	Кўрсаткичлар	Мамлакат
Солиқ тўловчилар	Солиқ тўловчи-кўчмас мулк эгаси Солиқ тўловчи-кўчмас мулқдан фойдаланувчи Солиқнинг икки тури: 1. кўчмас мулқдан фойдаланганлик учун солиқ 2. кўчмас мулқдан фойдаланмаганлик учун солиқ	АҚШ, Буюк Британия, Франция
Солиқ солиш обьекти	Ер билан умумлашган яхлит обьект. Ер ва бошқа обьектлар алоҳида баҳоланади.	Буюк Британия, Австралия, Дания
Кўчмас мулкни баҳолаш усуллари	Таққослаш усули, Харажат усули, Даромад усули	АҚШ, Дания, айрим ҳолларда Буюк Британия
Солиқ солинадиган база	Мулкнинг бозор қиймати  Кўчмас мулкнинг ижара қиймати Мулк жойлашуви бўйича қиймат Статистик моделлар орқали анифланган қиймат Объект майдони ва жойлашуви бўйича	Дания, Жанубий Корея ва ҳ.к. Франция, Белгия Буюк Британия Литва Айрим мамлакатлар
Солиқ ставкаси	Қатъий белгиланган ставка Ўзгарувчан стака	Литва, Белгия Филиппин ва бошқа мамлакатлар
Мулкни қайта баҳолаш муддатлари	5 йилда камида бир марта 5-10 йилда бир марта 10 йилан ортиқ муддатда бир марта	Дания, Финляндия Испания, Швеция Австрия, Бельгия

Юқоридагилардан айтиш мумкинки, ҳудудларнинг ўзини-ўзи молиявий таъминлаш даражасини ошириш, давлат бошқаруви органларининг ва маҳаллий давлат ҳокимияти

органларининг маҳаллий бюджетлар даромадлари ва харажатларини шакллантиришдаги роли, мустақиллиги ва масъулиятини ошириш, маҳаллий бюджетлар даромадлари базасини оширишда кўчмас мулкларни солиққа тортишни такомиллаштириш долзарб эканлигидан далолат беради.

## 5. Хулоса ва таклифлар.

Юқоридаги илмий тадқиқотлар ва таҳлилий маълумотларга таянилган ҳолда қўйидаги хулоса ва таклифлар ишлаб чиқилди:

Кўчмас мулк солиғини қўллаш рағбатлантирувчи таъсирга эга - бу кўчмас мулқдан янада самарали фойдаланишга, даромад келтирмайдиган биноларни қайта қуришга ва улардан унумли фойдаланишга ундейди.

Мамлакатимизда ҳам жаҳон тажрибаси асосида ер участкаси ҳамда унда жойлашган бино ва иншоотларнинг қийматига нисбатан солиққа тортиш тизимида “кўчмас мулк” солиғини қўллаш натижасида:

- амалдаги ер ва мол-мулк солиғини ҳисоблаш механизмини соддалаштиради;

- ер ва мол-мулк солиқлари унификация қинишиши ҳисобига жисмоний шахсларг тегишли бўлган 7 млн. дан ортиқ шахсий карточка камаяди ва дастурий маҳсулотларнинг ишлаш самарадорлиги ошади;

- жисмоний шахслар томонидан тўланадиган ер ва мол-мулк солиқларини тўлов жараёнларидаги англашилмовчиликлар (солиқ турлари бўйича ҳисобварақларнинг алмаштирилиши) олди олинади, натижада жисмоний шахсларга тегишли бўлган мол-мулк ёки ер солиғидан қарздорлик, шунингдек ортиқча тўловлар вужудга келиши камаяди;

- давлатнинг фуқаролари олдидаги маъсулиятини кучайтиради, ер участкалари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиш ҳолатларида мулқдорларга ернинг бозор қийматидан келиб чиқиб, заарларнинг ўрнини қоплаб бериш мажбуриятини келтириб чиқаради.

Бугунги кунда айниқса чекланган ресурслардан оқилона фойдаланган бюджет даромадларини кўпайтириш бозор иқтисодиётининг асосий йўналишларидан бири деб ҳисоблаймиз. Мазкур чекланган ресурслардан бири “Ер участкалари” дан самарали фойдаланмоғимиз ва солиққа тортиш борасида юқорида таҳлил қилинган маълумотлар ва чет эл тажрибаси асосида қўйидагиларга эътибор қаратилиши лозим деб ҳисоблаймиз:

1. Жисмоний шахслар томонидан фойдаланилаётган кўчмас мулклари (ер обьектлари, бино ва иншоотлар) бўйича кўчмас мулк солиғини қўллашда:

- ер участкаларидан ҳужжатларсиз ёхуд ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларда кўрсатилганидан каттароқ ҳажмда фойдаланилганда

- якка тартибда уй-жой қуриш ва турар жойни ободонлаштириш учун берилган ер участкаларининг томорқа қисмига қишлоқ хўжалиги экинларини экиш ёки уни ободонлаштириш амалга оширилмаган тақдирда;

- жисмоний шахсларнинг биттадан ортиқ ер участкаси ва кўчмас мулклари мавжуд бўлганда прогрессив ставка қўллаш мақсадга мувофиқ бунинг натижасида маълум даражада солиққа тортишнинг адолатлилиги таъминланади.

2. Франция тажрибасидан фойдаланган ҳолда кўчмас мулқдан мақсадли фойдаланганлик учун алоҳида, мақсадсиз фойдаланганлик ёки умуман фойдаланмаганлик учун алоҳида солиқ ставкаларини белгилаш;

3. Ҳудудий халқ депутатлари Кенгашлари хулосасига кўра қонунчилик доирасида ажратилган ер участкаларидан ва мол-мулкларидан мақсадли равишда оқилона фойдаланувчи жисмоний шахсларни рағбатлантириш мақсадида регрессив ставкаларни қўллаш фикримизча ўзининг ижобий натижасини беради.

Фикримизча қўчмас мулк солиғини қўллаш натижасида давлат ва ҳудудларнинг ижтимоий-иқтисодий ривожланиши, ер ва мулк ресурсларидан самарави фойдаланиш ҳамда аҳолининг мулкка бўлган ҳуқуқларини янада мустаҳкамлашга эришилади.

**Адабиётлар:**

Алиев Б. Х., Мусаева Х. М. (2012) Развитие налогового федерализма в условиях российских реформ // Налоги и финансовое право. № 3.

Алиев Б.Х. (2012) О проблемах и преспективах введения налога на недвижимость в Российской Федерации // Налогообложение. № 38.

Батура О.В., Шавров С.А., Косенкова Ю.Ю. (2014) Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Экономика и экономические науки. №. 4.

Березин М.Ю. (2011) Новый налог на недвижимость в российской налоговой системе // Финансы. № 4.

Григорева Л.Г. (2017) Налогообложение объектов недвижимости в России и за рубежом // М.: «Российская газета». №. 11, – с. 80.

Грибовский С.В., Лейфер Л.А., Нейман Е.И. (2010) О концепции оценки недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации. №. 5.

Горский И. В. (2012) Налог на недвижимость: за и против // Финансы. № 2.18.

Дементьева М.А., Захарова А.В., Кирова Е.А. (2019) “Опыт налогообложения недвижимого имущества физических лиц в зарубежных странах и его применение в России” номли мақола. Вестник университета № 1, (<https://cyberleninka.ru/article/n/opty-nalogooblozheniya-nedvizhimogo-imushestva-fizicheskikh-lits-v-zarubezhnyh-stranah-i-ego-primenenie-v-rossii/viewer>)

Дрожжина И.А. (2005) Формировани систем налогообложени объектов недвижимости на основе дифференциированног подхода. и.ф.н. илмий даражасини олиш учун тайёрланган дисс. автореферати.-О.: -б.12.

Кодекс (2021) Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси Т.: Адолат.

Кодекс (2022) Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодекси. Т.: Адолат.

Логинова Т.А. (2018) Стратегия развития налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации. и.ф.н. илмий даражасини олиш учун тайёрланган дисс. автореферати. -М.: б. 7.

Михина Е.В. (2005) Налог на недвижимость и перспективы его развития в регионе. И.ф.н. илмий даражасини олиш учун тайёрланган дисс. автореферати.- М.:б.-6.

Ниязметов И.М. (2008) Солиқ юкининг тадбиркорлик субъектлари молиявий фаолиятига ва бюджет даромадларига таъсири таҳлили. и.ф.н. илмий даражасини олиш учун тайёрланган дисс. -Т.: б. 99 б.

Фармон (2020) Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 3 декабрдаги “Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПФ-6121-сон.

Фармон (2018) Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 29 июндаги “Ўзбекистон Республикасининг солиқ сиёсатини такомиллаштириш концепцияси тўғрисида”ги 5468-сон.

Фармон (2018) Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Фуқароларни ижтимоий қўллаб-қувватлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар ҳамда ўзбошимчалик билан қурилган турар жойларга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича бир марталик умумдавлат акциясини ўтказиш тўғрисида» 2018 йил 20 апрелдаги ПФ-5421-сон.

Қарор (2018) Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 20 апрелдаги “Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Фуқароларни ижтимоий

қўллаб-қувватлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар ҳамда ўзбошимчалик билан қурилган турар жойларга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича бир марталик умумдавлат акциясини ўtkазиш тўғрисида»ги ПФ-5421-сон фармони ижросини таъминлаш чора-тадбирлари ҳақида"ги 461-сон.

Шмелев Ю.Д., Маргулис Р.Л. (2012) О новой концепции налога на недвижимость физических лиц и механизм ее реализации // Финансы. № 1.