



## ЎЗБЕКИСТОНДА КЎЧМАС МУЛКНИ СОЛИҚҚА ТОРТИШ МЕХАНИЗМИ ВА ХОРИЖ ТАЖРИБАСИ

**Мажидов Амирхон Абдумалик ўғли**

Тошкент давлат иқтисодиёт университети ҳузуридаги  
“Ўзбекистон иқтисодиётини ривожлантиришнинг  
илмий асослари ва муаммолари” илмий-тадқиқот маркази  
ORCID: 0009-0003-0382-8436  
[amirxon23@mail.ru](mailto:amirxon23@mail.ru)

**Аннотация.** Ўзбекистонда кадастр қийматига асосланган кўчмас мулкни солиққа тортишнинг ўзига хос хусусиятларини янада чуқурроқ ўрганишни талаб қилади. Мақолада ривожланган давлатларда кўчмас мулк солиғини ундириш тажрибалари, унинг солиқ тизимидаги аҳамияти таҳлил қилинган. Ривожланган давлатларда амал қилаётган кўчмас мулк солиғининг концептуал асосларини чуқур ўрганиш ва уларни мамлакатимиз солиқ тизимида самарали қўллаш юзасидан амалий тавсиялар ишлаб чиқиш зарурлиги асосланди, шунингдек, кўчмас мулкни солиққа тортишда замонавий солиқ тизимларида асос қилиб олинган умумий қоидалар ва мамлакатимизда кўчмас мулкка солиқ солиш билан боғлиқ муаммолар ўрганилган.

**Калит сўзлар:** кўчмас мулк, солиқ ставкалари, кўчмас мулкни баҳолаш, солиқ имтиёзлари, кўчмас мулк объекти, солиқ солиш объекти, кадастр қиймати.

## МЕХАНИЗМ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

**Маджидов Амирхан Абдумалик угли**

Научно-исследовательский центр  
«Научные основы и проблемы развития экономики Узбекистана»  
при Ташкентском государственном экономическом университете

**Аннотация.** Особенности налогообложения недвижимого имущества на основе кадастровой стоимости в Узбекистане требуют дальнейшего изучения. В статье анализируется опыт сбора налога на недвижимость в развитых странах и его значение в налоговой системе. Обоснована необходимость глубокого изучения концептуальных основ налога на недвижимость в развитых странах и необходимость разработки практических рекомендаций по их эффективному применению в налоговой системе нашей страны, а также общие правила налогообложения недвижимости на основе изучены современные налоговые системы и проблемы, связанные с налогообложением недвижимости в нашей стране.

**Ключевые слова:** недвижимость, налоговые ставки, оценка недвижимости, налоговые льготы, объект недвижимости, объект налогообложения, кадастровая стоимость.

## REAL ESTATE TAXATION MECHANISM IN UZBEKISTAN AND FOREIGN EXPERIENCE

**Majidov Amirkhon Abdumalik ugli***Scientific Research Center "Scientific Foundations and Problems of the Development of the Economy of Uzbekistan" under Tashkent State University of Economics*

**Abstract.** *The peculiarity of taxation of real estate based on cadastral value in Uzbekistan requires further study. The article analyzes the experiences of real estate tax collection in developed countries and its importance in the tax system. The need for a deep study of the conceptual foundations of real estate tax in developed countries and the need to develop practical recommendations for their effective application in the tax system of our country was justified, as well as the general rules for real estate taxation based on modern tax systems and problems related to real estate taxation in our country were studied.*

**Keywords:** *real estate, tax rates, real estate assessment, tax benefits, real estate object, object of taxation, cadastral value.*

**Кириш.**

Жаҳонда кўчмас мулкка солиқ солиш солиқ тизимининг ажралмас қисми бўлиб, кўпгина ривожланган давлатлар амалиётида кўчмас мулк солиғи ушбу ҳудуднинг маҳаллий бюджет даромадларининг муҳим манбаи бўлиб хизмат қилади. Бугунги кунда «дунёнинг 130 дан ортиқ давлатларида кўчмас мулк солиғи амал қилиб, у давлат бюджети даромадларининг шаклланишида муҳим аҳамият касб этади. Жумладан, кўпгина мамлакатларда ушбу солиқнинг ЯИМдаги улуши 1% дан 3% гачани ташкил қилади. Жумладан, Буюк Британияда мулк солиғининг улуши давлат бюджетининг 10% ини, АҚШда - 9%, Канадада - 8% ни ташкил қилади. Аксарият мамлакатларда бу солиқ маҳаллий бюджетларга тушади ва унинг асосий даромад манбаи ҳисобланади. Хусусан, Канадада муниципалитетларнинг маҳаллий бюджетларида бундай солиқларнинг улуши 40 фоизга, Буюк Британияда 30 фоизгача, Францияда 20 фоизгачани ташкил этмоқда» (Воронин, Корабоев и др., 2021). Шунинг учун жаҳон иқтисодиётида кўчмас мулкни солиққа тортиш амалиёти нисбатан устуворликка эга бўлиб, бу эса ушбу соҳани такомиллаштиришни ва илмий-тадқиқот ишларини амалга оширишни талаб этади.

Ҳар қандай давлатнинг фаолият кўрсатиши учун унинг молиявий талабхўшларини қондира оладиган самарали солиқ солиш тизими яратилган бўлиши лозим. Икки поғонали (давлат ва маҳаллий) ҳокимият мавжудлиги инобатга олинса, уларнинг ҳар бирида бюджетни тўлдириш зарурати юзага келади. Маҳаллий бюджетлар хусусида гапирганда шуни қайд этиш керакки, барча европалик мамлакатлар маҳаллий ўзини ўзи бошқаришнинг Европа хартиясида акс эттирилган халқаро демократия тамойилларига амал қиладилар<sup>1</sup>.

Ривожланган давлатлар солиқ тизимида кўчмас мулк солиғи асосий солиқ тури бўлмасада, лекин солиқ тизимининг ажралмас таркибий қисми ҳисобланади. Бугунги кунда кўплаб ривожланган давлатлар солиқ тизимида кўчмас мулк солиғи амал қилади.

Республикамизда мустақил солиқ тизими ташкил қилингандан шу кунга қадар мол-мулк солиғи ва ер солиғи ундирилиб, улар маҳаллий бюджетлар даромадларини шакллантиришнинг муҳим молиявий манбаи бўлиб хизмат қилмоқда. Мол-мулк солиғи ва ер солиғини ундиришга доир мамлакатимиз тажрибаси кўп йиллар давомида қўлланилиб келинган бўлсада, солиқ тизимини жаҳон амалиётига мувофиқлаштиришга доир олиб борилаётган ислохотлар мазкур солиқларни ривожланган давлатлар тажрибаси асосида такомиллаштиришни тақазо этмоқда. Шундан келиб чиқиб,

<sup>1</sup> Европейская хартия местного самоуправления ЕТБ № 122. Страсбург, 15 октября 1985 года. Доступ из справочной правовой системы «Консультант Плюс».

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

### Адабиётлар шарҳи.

Маҳаллий иқтисодчиларимиз томонидан мол-мулкка солиқларнинг мазмун-моҳиятини очиб бериш бўйича билдирилган фикрларга ҳам тўхталадиган бўлсак, жумладан Исламқулов (2012) мол-мулк солиғи биринчи навбатда чекланган ресурслардан оқилона фойдаланишни таъминловчи, иккинчи томондан корхона фаолиятини тартибга солишга хизмат қилувчи молиявий дастак ҳисобланади, деб эътироф этган. Кўплаб мамлакатларда солиқ тизимлари узоқ вақтлар мобайнида шаклланган ва уларга турли хил иқтисодий, сиёсий ва ижтимоий омиллар таъсир кўрсатган. Айнан шу туфайли турли мамлакатларда солиқ тизимлари нафақат солиқларнинг турлари ва таркиби, ставкалари, ундириш усуллари билан, балки ҳокимият органларининг фискал ваколатлари ва тақдим этиладиган имтиёзлар билан ҳам фарқланади.

Ривожланган давлатлар солиқ тизимида самарали қўлланилиб келинаётган кўчмас мулк солиғини жорий қилиш мамлакатимиз солиқ тизимини ислоҳ қилишда муҳим йўналиш сифатида баҳоланиб, мулкый солиқларни жаҳон солиқ тизимига яқинлашиши билан бирга солиққа тортишнинг адолатлилигини таъминлашга, кўчмас мулк (бино, иншоот ва ер участкалари)дан самарали фойдаланишга қаратилган иқтисодий механизм самарадорлигини оширишга хизмат қилади. Шу жиҳатдан кўчмас мулк солиғига доир хориж тажрибасини ўрганиш асосида уни мамлакатимизда жорий қилиш истиқболларини ёритиш долзарб аҳамиятга эга.

Кўчмас мулк солиғи хорижлик ва мамлакатимизнинг қатор олимлари тадқиқотларида ўрганилган. Жумладан, С.В.Богачев, А.Н.Майорова, Майбуrow ва В.В.Дербенева каби хорижлик олимлар, Ш.Мусалимов, И.Ниязметов, С.Воронин, Б.Коробоев, Д.Угай, С.Худойқулов, У.Тулаков, Ф.Файзиев каби маҳаллий олимлар кўчмас мулк солиғи бўйича тадқиқотлар олиб борган. Хорижлик олимлардан Atilola Moses Idowu ва бошқалар кўчмас мулк солиғига баҳолашнинг таъсирини тадқиқ қилиб, солиқ суммасини ҳисоблаб чиқаришдаги энг мунозарали ҳолат уларни баҳосини аниқлаш эканлигини қайд этган ва кўчмас мулкни баҳолаш учун тажрибали баҳоловчиларни жалб қилишни таклиф қилган (Atilola Moses Idowu et al., 2016).

Европада 2020 йилда кўчмас мулк солиқлари ЯИМнинг 2,3 фоизини ташкил этиб, 2019 йилга нисбатан 0,1 фоиз даражага ўсган ва Европа Иттифоқидаги умумий солиқ тушумининг 5,6 фоизини ташкил этган. Умуман олганда, 2020 йилда кўчмас мулк солиқлари таркибида доимий кўчмас мулк солиғи устунлик қилиб, ЕИ-27 давлатлари ЯИМнинг 1,2 фоизини, жами кўчмас мулк солиқларининг 55 фоизини ташкил қилди (Taxation Trends in the European Union, 2022).

Россиялик олимлардан Богачев (2017) кўчмас мулк солиғини хориж тажрибаси асосида атрофлича таҳлил қилган. Кўчмас мулк солиғини қўллашдаги энг асосий элемент уларнинг бозор баҳосини аниқлаш эканлигини қайд қилиб, Европанинг ривожланган давлатлари, ҳамда АҚШ ва Канада давлатлари солиқ тизимида кўчмас мулк солиғини ҳисоблаш ва бюджетга ундириш механизмининг таҳлил қилган ва уни жорий қилишга доир хулосалар чиқарган.

Иқтисодчилар И.Ниязметов, С.Воронин, Б.Коробоев, Д.Угай кўчмас мулкларни солиққа тортишнинг хорижий тажриба асосида тадқиқ этиб, ривожланган давлатларда кўчмас мулк солиғини хусусиятларини очиб берган ва республикада уни жорий

этиш истиқболларини тадқиқ этган. Мол-мулк солиғини ундиришнинг амалдаги механизми етарлича самарали эмаслигини қайд этган (Мусалимов, 2020).

Хорижий давлатларда солиқ солиш объектларининг қийматини шакллантиришнинг иккита асосий тизими мавжуд:

- биринчи, давлат ҳокимияти турли тармоқларининг норматив-ҳуқуқий ҳужжатларида белгиланган қатъий қиймат;

- иккинчи, кўчмас мулкни оммавий баҳолашда аниқланган қиймат (кадастр қиймати) (Лукова, Букина, 2017).

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 мулкдан фойдаланувчилар солиқ тўловчилари сифатида иштирок этишади. Масалан, Францияда иккита солиқ мавжуд: бири - кўчмас мулкка (эгаси солиқ тўловчи), иккинчиси - кўчмас мулкдан фойдаланганлик учун (солиқ тўловчи - эгаси ёки ижарачи) (Григореева, 2017).

Ер солиғи ва мол-мулк солиғи ўрнига кўчмас мулк солиғини жорий қилиш борасида илмий тадқиқотлар олиб борилган, уни амалга ошириш учун чора-тадбирлар белгиланган бўлсада, кўчмас мулк қийматини бозор баҳосида аниқлашнинг самарали механизми ҳанузга қадар мавжуд эмас. Мазкур ҳолат кўчмас мулк солиғига доир ривожланган давлатлар тажрибасини ўрганиш заруратини тақазо этмоқда.

### Тадқиқот методологияси.

Тадқиқот жараёнида Ўзбекистонда кўчмас мулкни солиққа тортиш механизмнинг назарий асослари ўрганилди ҳамда кўчмас мулкни солиққа тортишнинг хориж тажрибалари ўрганилди ва кўчмас мулкнинг бюджетга босими таҳлил қилинди, шунингдек мантиқий фикрлаш, индукция, дедукция ва тизимли ёндашув усулларида фойдаланилди.

### Таҳлил ва натижалар.

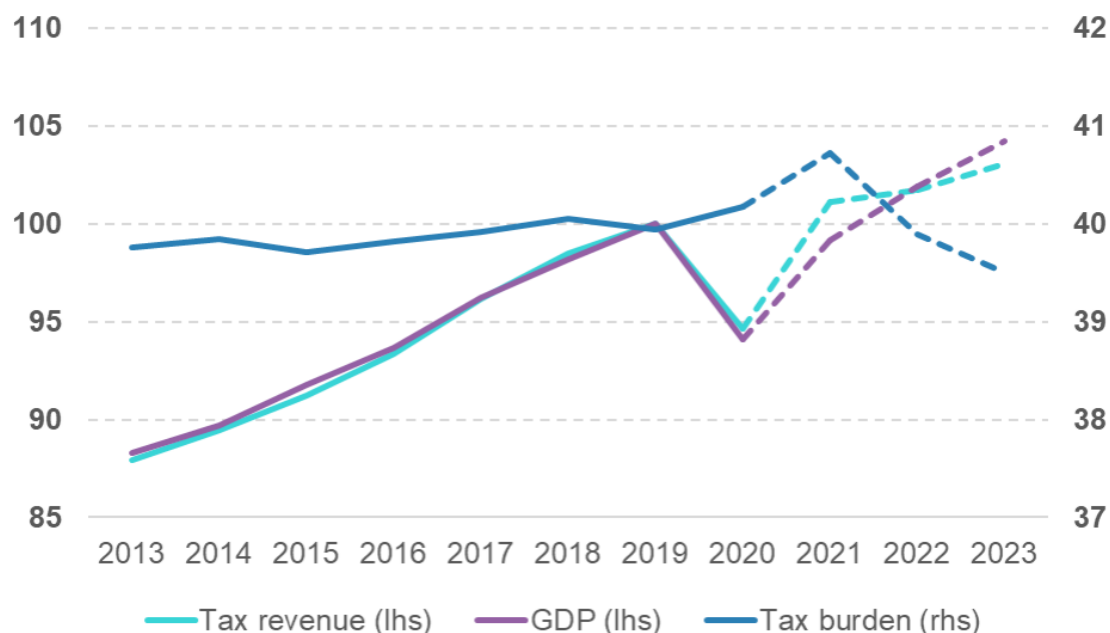
Маълумки, бугунги кунда Европа Иттифоқига аъзо бўлган давлатлар иқтисодиёти дунёда етакчи ҳисобланиб, уларнинг тажрибаларини ўрганиш ривожланаётган давлатлар учун муҳим аҳамиятга эга. Европа Иттифоқига аъзо бўлган давлатларда мулк солиғи кўчмас мулк бўйича “доимий солиқлар” ва “бошқа кўчмас мулк солиқлари”дан иборат. “Доимий солиқлар” одатда мулк қийматининг баъзи ўлчовлари асосида ҳар йили тўланади. “Бошқа кўчмас мулк солиқлари” капиталга солинадиган солиқларни ва ўтказмаларга солинадиган солиқларни (шу жумладан, мерос ва ҳадя солиғи) ва операцияларга солиқларни ўз ичига олади.

Иқтисодий тадқиқотлар ва ислохотлар маркази томонидан 2022 йилнинг 1 ярми учун кўчмас мулк бозоридаги ҳолат таҳлил қилинди. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорида савдо ҳажми 6 фоизга ўсди. Таҳлил натижаларига кўра, Ўзбекистонда 2022 йилнинг 1 ярмида 126 минг дона кўчмас мулк олди-сотди шартномалари расмийлаштирилди, бу 2021 йилнинг ушбу даврига (119 минг) нисбатан 6 фоизга кўп.

Европа Иттифоқи давлатларида кўчмас мулк солиғини жами солиқ тушумларидаги улушининг таҳлили кўрсатмоқдаки, 2020 йилда Европа Иттифоқига аъзо бўлган 27 та давлат (ЕИ-27)да 5,6 фоизни, Евро ҳудудига кирувчи 19 та давлат (ЕҲ19)да 6,4 фоизни ташкил этгани ҳолда, 2010 йилга нисбатан мос равишда 0,7 ва 0,9 фоизга ошган.

Юқорида айтиб ўтилганидек, 2020 йилда Европа Иттифоқида солиқ тушумлари ялпи ички маҳсулотга нисбатан камроқ камайди, бу эса ўсиш суръатларини оширди. Европанинг сўнгги мавжуд тўлиқ иқтисодий прогнозларига кўра 2021 йилда солиқ тушумлари ва ялпи ички маҳсулот 2019 йилга нисбатан номинал кўрсаткичда, фақат реал кўринишда юқори бўлади.

(index 2019=100, left-hand-side, % of GDP, right-hand side)



### 1-чизма. Европа иттифоқи, солиқ юки, солиқ даромадлари ва ЯИМ (2013-2023)<sup>2</sup>

2022 йилда 0,2 фоиз даражага, 2023 йилга келиб эса 39,5 фоизни ташкил этади, бу 2020 йилга нисбатан 0,6 фоиз даражага кам.

Солиққа тортиш механизмида иккита элемент (Канада, Швейцария, Франция, Туркия, Корея, Сингапур, Қозоғистон, Озарбайжон) ва иккитадан ортиқ элемент (Австрия, Австралия, Белгия, Германия, Испания, Грузия) иштирок этиши мумкин. Бунда икки элементли солиққа тортиш механизми одатда олдиндан белгиланган солиқ базасини ва ягона солиқ ставкасини ўз ичига олади. Кўп элементли солиққа тортиш тизимида солиқ базаси қайта ҳисоблаб чиқилади, яъни солиқ базасидан келиб чиқиб табақалаштирилган солиқ ставкалари қўлланилади (Воронин, Коробоев и др., 2021).

#### Хулоса ва таклифлар.

Кўчмас мулкларни солиққа тортишнинг хориж тажрибасини ўрганиш натижасида қуйидаги хулосалар чиқаришимиз мумкин:

1) кўчмас мулк солиғи деярли барча мамлакатлар солиқ тизимида мавжуд бўлиб, у маҳаллий бюджетлар даромадларини шакллантиришнинг энг муҳим манбаларидан бири ҳисобланади;

2) ҳар бир мамлакатда кўчмас мулк солиғи солинадиган база, солиқ ставкалари, солиқ тўловчилар мақоми, имтиёзлар ва солиқни ундиришнинг алоҳида шартлар мавжуд.

Хорижий давлатлар илғор тажрибалари асосида мамлакатимизда кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлаш ва солиққа тортиш механизмини жорий қилиш орқали маҳаллий бюджетлар даромадларини мустаҳкамлаш, табиий ресурс ва мол-мулклардан самарали ва оқилона фойдаланишнинг иқтисодий механизмини кучайтириш муҳим аҳамиятга эга.

<sup>2</sup> Taxation Trends in the European Union. Data for the EU Member States, Iceland and Norway: 2022 Edition, <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/f85da28f-f5be-11ec-b976-01aa75ed71a1/language-en>

**Адабиётлар/Литература/Reference:**

Atilola Moses Idowu et al. (2016) *Sains Humanika* 8: 4-3 17-23.

Taxation Trends in the European Union. (2022) *Data for the EU Member States, Iceland and Norway: Edition*, <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/f85da28f-f5be-11ec-b976-01aa75ed71a1/language-en>

Богачев С.В. (2017) Налог на недвижимость: зарубежный опыт. /«Экономика и бизнес», № 4 (187), <https://cyberleninka.ru/article/n/nalog-na-nedvizhimostzarubezhnyy-opyt/viewer>

Воронин С., Корабоев Б., Ниязметов И., Угай Д. (2021) Международный опыт налогообложения недвижимости // *Общество и экономика*. – Выпуск 2 с. 119-130.

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

Исламқулов А.Х. (2012) Бюджет даромадларида бевосита солиқлар барқарорлигини таъминлаш масалалари: Иқтисод фанлари номзоди илмий даражасини олиш учун диссертация автореферати. –Т.: БМА.

Лукова Л.Н., Букина И.С. (2017) Налоговые системы зарубежных стран: учебник для бакалавриата и магистратуры. Юрайт. с. 428

Мусалимов Ш.И. (2020) Мол-мулк солиғини ҳисоблаш ва ундириш механизмини такомиллаштириш. /Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори диссертацияси автореферати. – Т.: ТМИ, – 26 б.

Фармон (2020) Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 3 декабрдаги “Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПФ-6121 сон Фармони, <https://lex.uz/docs/5138323>.