



## ЎЗБЕКИСТОНДА МОЛ-МУЛКНИ СОЛИҚҚА ТОРТИШ МАСАЛАЛАРИ

*PhD Бабахонов Жаъфар Мухиддинович*

*Қарши муҳандислик иқтисодиёт институти*

*ORCID: 0009-0004-8889-6725*

*[jafar\\_babakhonov@hotmail.com](mailto:jafar_babakhonov@hotmail.com)*

**Аннотация.** Мазкур мақолада мол-мулк солиқ тизими, унинг объекти ва базасининг назарий-методологик жиҳатлари ўрганилган бўлиб, ривожланган мамлакатлар ва мамлакатимизда мол-мулк солиғининг муҳим жиҳатлари ва ўзига хос хусусиятлари ёритиб берилган. Шунингдек, мамлакатимизда мол-мулк солиғининг ундирувчанлигини ошириш ҳамда мол-мулк солиғи объекти, базаси ва мол-мулк солиғи механизмнинг оптималлаштириш йўналишлари келтириб ўтилган.

**Калит сўзлар:** солиқлар, мол-мулк солиғи, қўчмас мулк, бозор қиймати, солиқ имтиёзлари, солиқ юки.

## ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ

*PhD Бабахонов Джаъфар Мухиддинович*

*Каршинский инженерно-экономический институт*

**Аннотация.** В данной статье рассмотрены теоретические и методологические аспекты системы налога на имущество, ее объект и основа, а также выделены важные аспекты и особенности налога на имущество в развитых странах и в Узбекистане. Также были упомянуты направления повышения собираемости налога на имущество и оптимизации объекта налога на имущество, базы и механизма налога на имущество в Узбекистане.

**Ключевые слова:** налоги, налог на имущество, недвижимость, рыночная стоимость, налоговые льготы, налоговое бремя.

## PROPERTY TAXATION ISSUES IN UZBEKISTAN

*PhD Babakhonov Jafar Mukhiddinovich*

*Karshi Institute of Engineering Economics*

**Annotation.** This article examines the theoretical and methodological aspects of the property tax system, its object and base, and highlights the important aspects and specific features of property tax in developed countries and in Uzbekistan. Also, directions for increasing property tax collectability and optimization of the property tax object, base and property tax mechanism in Uzbekistan were mentioned.

**Key words:** taxes, property tax, real estate, market value, tax credits, tax burden.

### Кириш.

Бугунги кунда олиб борилаётган солиқ ислохотларининг туб мақсади давлат бюджети даромадаларини ошириш мақсадида солиқларни ундирувчанлигини ошириш, солиқ тизимининг янада самарали ишлашини таъминлаш, шу билан бирга солиқ тўловчилар учун улар фаолиятини ривожлантириш имкониятини берувчи оптимал солиқ юки даражасини шакллантириш ҳисобланади. Бундай сиёсатнинг асосий стратегияси шаффоф, адолатли ва иқтисодий рағбатлантирувчи солиқ тизимини яратишга таянади. Иқтисодиётни инвестицион жозибadorлигини ошириш, фаол тадбиркорлик ва ишлаб чиқаришни кенгайтириш мақсадида солиқ тизимини инновацион модернизациялаш ҳамда оптимал солиқ юкини шакллантиришга қаратилган ислохотлар амалга оширилмоқда.

Мулк солиғининг объекти ва базаси сифатида турлича ёндашувлар ва фикрлар хилма-хиллиги чуқур ўрганишларни ва таҳлилларни амалга ошириш муҳимлигини англатади. Мулк солиғи маҳаллий бюджет учун муҳим даромад манбаи бўлиб, ривожланган мамлакатларда муҳим улушга эга, шунингдек таълим, инфратузилма ва жамоат хавфсизлиги каби муҳим хизматларни молиялаштиради. Хусусан, корхоналарнинг мол-мулкига солинадиган солиқлар маҳаллий бюджет даромадлари таркибидаги улуши АҚШда 9,2 фоиз, Буюк Британияда 8,4 фоиз, Канадада 8,3 фоиз, Японияда 8,0 фоизни ташкил этган. Ривожланган мамлакатларда мулк солиғи тизимлари оптималлаштириш бўйича баҳолаш усуллари, солиқ юкларининг оптималлаштириш ва аҳолининг ишончини ошириш бўйича илмий тадқиқотлар доимий тарзда амалга оширилмоқда. Сўнгги йилларда мамлакатимизда мол-мулк солиғи доирасида қабул қилинган ҳуқуқий ўзгаришлар ва амалга оширилаётган солиқ ислохотлари ўзининг ижобий натижалари бир қаторда ўрганилиш заруриятини келтириб чиқараётган бир қанча йўналишларни ҳам юзага чиқармоқда. Мамлакатимизда солиқ ислохотларининг бош устувор йўналишлари тадбиркорликни, кичик ва ўрта бизнесни, инвестицияларни солиқлар орқали рағбатлантириш, айрим тармоқларни ривожлантириш ёки ижтимоий тенгсизликларни камайтириш каби масалалардан иборатлиги муҳим аҳамият касб этади.

Ҳар бир мамлакатнинг ўзига хос иқтисодий ва ижтимоий шароитлари мавжуд, шунинг учун мол-мулк солиғи тизими ва солиқ механизмини такомиллаштиришда ҳар бир мамлакатнинг ўзига хос эҳтиёжлари ва мақсадларига мос самарадорлик ва тенгликни ошириш стратегиялари ишлаб чиқиш зарур ҳисобланади.

### Адабиётлар шарҳи.

Мулк солиғи тушунчаси, келиб чиқиши, унинг механизми классик иқтисодчилар томонидан турлича фикрлар мавжуд. Мулквий объектлар, уларнинг таснифланиши, кўчмас мулк сифатида мулкларнинг солиққа тортиш, солиқ базасини такомиллаштириш масалалари бўйича хорижий ва маҳаллий олимларимиз кўпгина тадқиқотлар олиб боришган.

Олиб борилган тадқиқот натижаларига кўра, америкалик иқтисодчи **Рой Бал** (2007) фикрича, “Маҳаллий бюджетнинг мустаҳкамланиши давлат секторининг умумий самарадорлигини ошириш ва мамлакатнинг ижтимоий иқтисодий фаровонлигини оширишга олиб келиши мумкин. Маҳаллий ҳокимият одатда аҳоли эҳтиёжлари ва афзалликлари учун кўпроқ ҳисобдор ва масъулиятли бўлади”.

Хитойлик **Зью** (2024) тадқиқотларида, “Хитойда кўчмас мулкни рўйхатга олиш ва ҳужжатларни расмийлаштиришнинг умумдавлат тармоғи, шунингдек, кўчмас мулк турлари, атрибутлари ва нархлари ўртасидаги аниқ фарқлар мавжуд эмаслиги бизда солиққа тортиш базасини илмий асосда шакллантириш учун зарур шарт-шароит йўқлигини билдиради. Тегишли имтиёзли сиёсатни шакллантиришга келсак, тегишли текширувлар ва катта маълумотларнинг асоси сифатида йўқлиги, ҳозирги вақтда мол-

мулк солиғини ундириш харажатлари олинган даромаддан ошиб кетишини англатади”, деб келтирган.

Туркиялик иқтисодчи **Аксу**: (2024) "Маҳаллий солиқлар маҳаллий ҳокимият органларининг ўз даромадлари кўрсаткичи сифатида муҳим аҳамиятга эга. Шу муносабат билан маҳаллий давлат ҳокимияти органлари даромадлари орасида маҳаллий солиқ тушумларининг юқорилиги ҳам ўз даромадларининг юқори даражасига таъсир кўрсатмоқда. Маҳаллий ҳокимият органларининг ўз даромадларининг юқори даражаси молиявий автономия нуқтаи назаридан ҳам муҳимдир", - деб ҳисоблайди.

Рус иқтисодчиси, **Абакарова** (2020) фикрига кўра: "Юридик шахсларнинг мол-мулки солиғи тадбиркорлик субъектларининг солиқ юкини сезиларли даражада оширади. Ушбу манфаатлар ўртасидаги мувозанатни сақлаш зарурати солиқ қонунчилигининг ташкилотларнинг мол-мулкни солиққа тортиш тартибини тартибга солиш нуқтаи назаридан содир бўлган жиддий ўзгаришларни тушунтиради".

Маҳаллий олимларимиздан **Сафаров** (2022) эса: "Республикамиз солиқ тизимида қўлланилаётган мол-мулк солиғи жаҳон солиқ тизимидаги кўчмас мулк солиғидан бир қатор хусусиятларига кўра фарқлансада, солиқ қонунчилигидаги сўнгги ўзгаришлар унинг кўчмас мулкларни солиққа тортиш тизимида яқинлаштирди", - деб ҳисоблайди.

Мазкур олимларнинг илмий изланишлари ва тадқиқотлари мулкчилик солиқ тизимини самарали амалга оширишга хизмат қилмоқда. Ушбу соҳага оид илмий ишлар ва нашрларда мулкчилик солиқ тизимининг турли жиҳатлари, жумладан, солиққа тортиш усуллари, солиқ базаси, солиқ юкига таъсири, солиқ имтиёзлари ва преференциялари, солиқ назорати механизмлари каби масалаларга бағишланган.

#### **Тадқиқот методологияси.**

Мазкур мақолада таҳлил, синтез, статистика, монографик кузатув, график таққослаш каби методлардан фойдаланилди.

#### **Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.**

Маҳаллий ҳокимиятларнинг регионал мақсадли харажатларини амалга оширишда маҳаллий бюджетлардан молиялаштириш асосий манбалардан бири бўлиб хизмат қилади. Маҳаллий бюджет даромадларини барқарорлаштириш, уларнинг ундирувчанлигини ошириш, янги базаларини доимий ўсишини таъминлаш асосий вазифалардан биридир. Мол-мулк солиғи ҳам маҳаллий бюджети даромадларини шакллантириш ва мустақиллигини таъминлашда асосий манбалардан ҳисобланади. Ривожланган ва ривожланаётган мамлакатларда мулк солиғи бўйича солиқ объекти, солиқ базаси ва ундириш механизмлари бўйича анчагина фарқларни кузатишимиз мумкин. Хусусан, Канадада провинциялар ердан фойдаланиш ва унинг қийматига қараб мулк солиғини ундирадилар ва муниципал ҳукуматлар учун асосий даромад манбаи ҳисобланади.

Мулк солиғи ставкалари муниципалитетдан муниципалитетга фарқ қилса-да, провинция қонунчилиги мулкни баҳолашнинг умумий мезонини беради. Провинцияларда бозор фаоллигига қараб йиллик қайта баҳолаш ёки индексациялаш цикли мавжуд, баъзиларда баҳолаш даврлари узоқроқ муддатга чузилиши ҳам мумкин. Мазкур мамлакатда мулк солиғининг икки тури амал қилади: йиллик мол-мулк солиғи ҳамда ер ҳуқуқий эгаларининг ўзгариши. Германияда солиқ объекти ҳисобланувчи кўчмас мулк икки тоифага ажратилади: қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган кўчмас мулклар ва қишлоқ хўжалигида фойдаланилмайдиган (қурилишга мўлжалланган) кўчмас мулкларга.

Кўчмас мулкга солиқ унинг муниципал белгиланган коэффицентлар орқали қиймати аниқланади ва 0.26 фоиздан 1.0 фоизгача ставка қўлланилган ҳолда ҳисобланади. Бундан ижтимоий соҳадаги юридик шахсларга, хусусан нотижорат

фаолиятга асосланган илмий, маданий, диний ва таълим йўналишидаги ташкилотлар мазкур солиқни тўлашдан озод этилган. Германияда ҳам кўчмас мулк эгасининг ўзгариши солиққа тортилишга асос бўлади.

Буюк Британия жисмоний шахсларга тегишли кўчмас мулкларни солиққа тортишнинг ўзига хослиги билан ажралиб туради. Яъни, жисмоний шахсларга тегишли кўчмас мулкдан мулк солиғи объект резидентидан яъни ижарачиси, фойдаланувчисидан ундирилади. Агар кўчмас мулк объекти фойдаланилмаётган ҳолларда мулкдорга чегирмалар берилган ҳолда мулк солиғи ундирилиши белгиланган. Жисмоний шахслардан мулк солиғи ундирилиши жисмоний шахс ва кўчмас мулк уйғунлашувидан шаклланади, яъни турар жойда икки ва ундан ортиқ киши истиқомат қилса, тўлиқ ставкада, бир киши истиқомат қилса ставка 0.75 коэффицент қўлланган ҳолда ҳамда бўш турар жой учун ставка 0.5 коэффицент қўлланган ҳолда ҳисобланади.

Ҳар бир мамлакатнинг мулк солиғи тизими ўзига хос томонлари билан бир-биридан фарқлари кузатилади ва бу фарқлар мазкур мамлакатнинг солиқ тизимидаги ривожланиш босқичлари ва ички ижтимоий, сиёсий тартиблари билан уйғунлашиб борган. Дунё мамлакатлари мулк солиғи таҳлилари шуни кўрсатадики, мулк солиғи объекти сифатида асосан кўчмас мулк ва унинг ўзига хос томонларини ҳисобга олиш шаклланган. Мамлакатимизда ҳам мол-мулк солиғи объекти сифатида кўчмас мулк ҳисобга олинади. Сўнгги йилларда мол-мулк солиғи йўналишида халқаро ижобий натижаларга этишилган ҳамда узоқ йиллардан бери амалда қўлланилаётган тажрибаларни ўрганиш натижасида бир қанча ислохотлар амалга оширилди. Хусусан, солиқ базаси сифатида кўчмас мулкнинг бозор қийматини шакллантириш йўналишида бир неча босқичли вазибалар белгиланган. Бунинг ортидан солиқ ставкалари ҳам босқичма-босқич пасайтириш амалга оширилди.

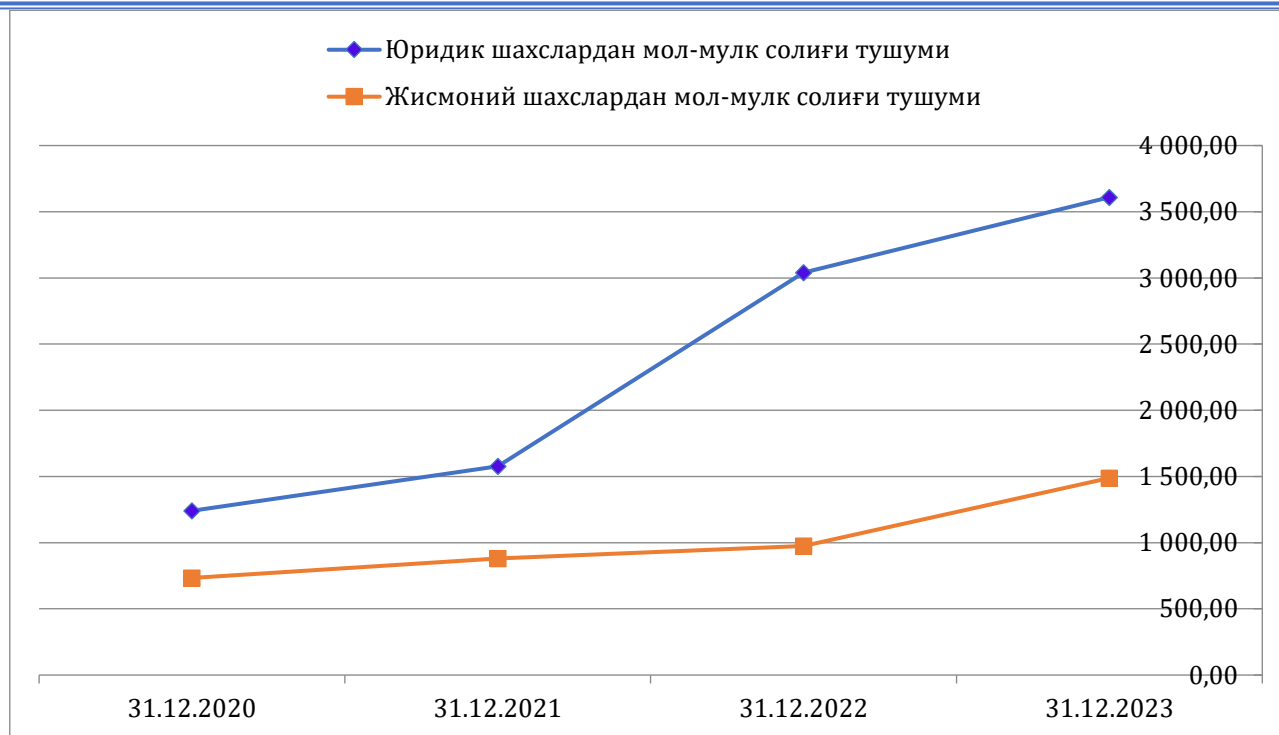
## 1-жадвал

### 2018-2024 йилларда мол-мулк солиғи тушуми

	2018 йил	2019 йил	2020 йил	2021 йил	2022 йил	2023 йил	2024 йил 6 ой
<b>Мол-мулк солиғи тушуми</b>	2606,1	2360,2	1 974,2	2 457,3	4 015,4	5 097,7	3 660,0
<b>Жами солиқлар тушуми</b>	79099,0	112165,0	132 938,0	164 799,0	202 043,0	231 720,7	120 989,7
<b>Мол-мулк солиғи тушуми улуши, %</b>	3,29 %	2,10 %	1,49 %	1,49 %	1,99 %	2,20 %	3,03 %

Сўнгги етти йил даврида мазкур солиқ тури бўйича тушумларни 1-жадвалга бўйича таҳлил қиладиган бўлсак, 2020 йил пандемия даврида солиқ тушуми пасайиши кузатилган бўлсада, солиқ ставкалари пасайтирилиши солиқ тушумларига салбий таъсир кўрсатмаган. Оптимал белгиланган солиқ ставкалари ва оқилона солиқ сиёсати албатта, солиқ тушумларини ўсишига хизмат қилади (Лаффер, 2008).

Жисмоний ва юридик шахслар кесимида мол-мулк солиғи тушуми катта қисми юридик шахслар ҳиссасига тўғри келишини кузатиш мумкин ва бу сўнгги йилларда катта ўсиш динамикасини кўриш мумкин. Юридик шахслар учун 2022 йилдан бошлаб ҳудудлар бўйича табақалаштирилган солиқ базасини ҳисоблаш тартибини амалда белгиланиши орқали кўчмас мулк объектларининг бозор қийматлари солиқ базаси сифатида шакллантиришнинг биринчи босқич жараёнларини бошлаб берди.



**1-расм. 2020-2023 йилларда Мол-мулк солиғи тушумининг жисмоний ва юридик шахслар кесимида**

2022 йилдан юридик шахслар мулк солиғи базасини аниқлаш бўйича тартиблар ва 2024 йилдан жисмоний шахсларга тегишли нотурар кўчмас мулк солиқ базасини юридик шахслар мулк солиғи билан бир хил тартибда амалга оширилиши давлат даромадларининг асосий манбаларини шакллантиришига хизмат қилса-да, унинг самарали фаолиятини сусайтирувчи баъзи муаммоларни мавжудлигини кўрсатиб берди:

1. Солиқ объекти, яъни кўчмас мулкларининг фойдаланиш ва ўзига хос хусусиятларига кўра таснифлаш зарурияти мавжудлиги. Биринчи навбатда кўчмас мулк тушунчаси чуқур ўрганишни талаб этади. Ҳозирга қадар кўчмас мулк таърифи ва хусусиятлари бўйича дунё олимларининг кенг кўламли қарашлари мавжуд. Хусусан, кўчмас мулкнинг ер билан чамбарчас боғлиқлиги, унинг қиймати жойлашган жойи ва бошқа бир қанча критерияларга боғлиқлиги хусусида кўпгина тадқиқотлар олиб борилган. Катта асосий фондга эга бўлган корхоналарда ишлаб чиқариш фаолияти асосини кўчмас мулк ташкил этганда мол-мулк солиғининг солиқ юқини оширишга хизмат қилиши ва бундай корхоналарга салбий таъсир этиши мумкин (Зарипова, 2005).

2. Солиқ объекти сифатида кўчмас мулкларининг бозор қийматини аниқлаш бўйича ягона замонавий методика ишлаб чиқиш заруриятини мавжудлиги. Ривожланган мамлакатлар солиқ тизимлари таҳлиллари жисмоний шахслар ва юридик шахсларга тегишли кўчмас мулклар бўйича бозор қийматига яқин қийматни шакллантирувчи методикалар ишлаб чиқилган ва очиқ бозор маълумотларини таҳлил этиш имкониятлари шакллантирилган. Бунда ижтимоий ҳамда иқтисодий аҳамиятли томонларини ҳам таъсир эттириш тартиблари ишлаб чиқилган.

3. Солиқ объектлари сифатида, мол-мулк солиғи ва ер солиғининг ягона солиқ объектининг шаклланиши. Ерга бўлган ҳуқуққа боғлиқ бўлган ҳолда, кўчмас мулк – ер ва мазкур ердаги яхшилалардан иборат яхлитликни (қурилиш, ободонлаштириш билан комбинация) англатади. Ерга бўлган ҳуқуқ мулк ҳуқуқи ва доимий фойдаланишдаги ер майдонида мавжуд яхшилалар (қурилишлар, ободонлаштириш)нинг ер учун ва мол-мулк солиғига тортилиши иккиёқлама солиққа тортилишини юзага келтириши мумкин.



### Хулоса ва таклифлар.

Мамлакатимизда олиб борилаётган солиқ ислохотлари натижасида мол-мулк солиқ механизмини самарали ташкил этишда солиқни режалаштириш, солиқ объектини тўғри таснифлаш, солиқ имтиёзлари ва рағбатларини тўғри белгилаш, солиқларни тўлаш мажбуриятлари, солиқ қонунчилигига риоя этиш, қонун ҳужжатларидаги ўзгаришларни ҳисобга олиш каби муҳим жиҳатларни ҳисобга олиш муҳимдир.

Солиқ объекти сифатида кўчмас мулк объектини унинг хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда фойдаланиш мақсадлари ва юридик шахслар фаолиятига боғлиқ ҳолда таснифлаш тизимини ишлаб чиқиш зарур. Бу орқали солиқ юкини адолатли тақсимлаш механизмини ишлаб чиқиш ва доимий таҳлиллар орқали кузатиб бориш имкониятини яратади. Ҳар хил турдаги мол-мулк ўртасидаги фарқларни ҳисобга олиш мақсадида мулкни тури ва қийматига қараб солиққа тортишнинг табақалаштирилган тизимини ишлаб чиқиш лозим.

Шунингдек, мол-мулк солиғи самарадорлигини мунтазам таҳлил қилиш ва унинг фаолиятини оптималлаштириш учун зарур ўзгартиришлар киритиб бориш муҳим ҳисобланади.

Ривожланган мамлакатлар солиқ тизимидаги регионал, муниципал бошқарув тузилмаларининг маҳаллий бюджетдаги мулк солиғи тушумини бошқаришдаги илғор тажрибалари ва мулк қийматини белгилаш бўйича оптимал методикаларни мамлакатимиз мол-мулк солиқ тизимида мувофиқлаштириш имкониятларини ўрганиш зарур. Солиқ юкини адолатли тақсимлаш учун жисмоний шахслар ва юридик шахслар учун прогрессив ставкани шакллантириш имкониятини ишлаб чиқиш зарур.

Ўзбекистонда мол-мулк солиғини оптималлаштириш учун қонунчиликни такомиллаштириш, солиқ тўлаш тартибини соддалаштириш ва солиқ маъмуриятчилигини такомиллаштириш зарур. Шунингдек, солиқ тўловчилар ўртасида солиқ тизими ҳақидаги тушунчаларини ошириш, солиқ қонунчилигига риоя қилишни рағбатлантириш мақсадида ўқув ва ахборот тарғиботларини ўтказиш муҳим аҳамиятга эга.

### Адабиётлар / Литература / Reference:

Arthur B. Laffer, Stephen Moore and Peter Tanous. (2008) *The End of Prosperity. How Higher Taxes Will Doom the Economy – if We Let It Happen*. Threshold Editions.

Babakhonov J.M. (2023) *Increasing the Financial Capabilities and Investment Attractiveness of Enterprises*. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*. Volume 10, Issue 7, July.

Babakhonov J.M. (2023) *The Methodology for Assessing the Financial Capabilities of Enterprises*. *International Journal of Social Science Research and Review*. Volume 6, Issue 7. July.

Hasan AKSU. (2024) *The Evaluation of Property Tax as a Local Tax in terms of Fiscal Autonomy: A Comparison between France and Turkey*. // *“Econharran Harran Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi”*. 8(1): 33-54.

Roy W. Bahl, Jorge Martinez-Vazquez. (2007) *“The property tax in developing countries: Current practice and prospects”*, Lincoln Institute of Land Policy, Lincoln Institute Product Code: WP07RB1.

Yiyang Xu. (2024) *Research on the historical evolution and development trends of property tax in China*. *Frontiers in Business, Economics and Management*, vol. 13, No 2, ISSN: 2766-824X.

Абакарова П.Ш. (2020) *The reform of the property tax of organizations*. DOI:10.21499/2078-4023-2020-42-1-107-111. Published 12 March.

Бабахонов Ж.М. (2023) *Солиқларнинг корхонлар молиявий-хўжалик фаолиятига таъсири ва уни самарали бошқариш. “Иқтисодий тараққиёт ва таҳлил” илмий электрон журнали. Май I сон.*

*Зарипова Н.Д. (2005) Налоги в регулировании развития организаций: дис. кандидат экономических наук: 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит. Казань.*

*Сафаров Ф.А. (2022) Мол-мулкларни солиққа тортиш тартибини такомиллаштириш: Scientific Journal of "International Finance & Accounting" Issue 5, October. ISSN: 2181-1016.*