



## KO'CHMAS MULK SOLIG'INI TAKOMILLASHTIRISH

*Urinboev G'ulomjon Sobirjonovich*  
Soliq qo'mitasi huzuridagi Fiskal instituti

**Annotatsiya.** Ushbu maqolada ko'chmas mulkning iqtisodiy ahamiyati, ko'chmas mulkni soliqqa tortish mulkning raqobatbardoshligini oshirishi va soliq solinadigan bazani belgilashda muhim o'rin tutayotgani tahlillar asosida ochib berilgan va tegishli tavsiyalar ishlab chiqilgan.

**Kalit so'zlar:** mahalliy soliq, mulkning bozor qiymati, ko'chmas mulk, kadastr qiymati, shaxsiy karta, soliq elementlari, dasturiy mahsulot, inventar qiymati.

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

*Уринбоев Гуломжон Собиржонович*  
Фискальный института при  
Налоговом комитете

**Аннотация.** В данной статье на основе анализа раскрывается экономическое значение недвижимого имущества, то, что налогообложение недвижимого имущества повышает конкурентоспособность имущества и занимает важное место в определении налоговой базы, и вырабатываются соответствующие рекомендации.

**Ключевые слова:** местный налог, рыночная стоимость имущества, недвижимость, кадастровая стоимость, личная карточка, налоговые элементы, программный продукт, инвентарная стоимость.

## IMPROVING THE TAXATION OF PROPERTY

*Urinboev G'ulomjon Sobirjonovich*  
Fiscal Institute at Tax Committee

**Abstract.** In this article, the economic importance of real estate, the fact that real estate taxation increases the competitiveness of property and has an important place in determining the tax base, are developed based on the analysis, and relevant recommendations are developed.

**Key words:** local tax, market value of the property, real estate, cadastral cost, personal card, tax elements, software product, inventory cost.

### Введения.

Указ Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 года "О стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан ПУ-4947 является одним из основных документов, охватывающих вопросы расширения доходной базы местных бюджетов (Указ, 2017).

В результате реализации этих задач увеличивается источник доходов местных бюджетов, обеспечивая устойчивое развитие сетей и регионов.

Указ Президента Республики Узбекистан Ш.М.Мирзиёева "Новая стратегия развития Узбекистана на 2022-2026 годы" от 28 января 2022 года. Повышая человеческие ценности и продолжая развивать свободное гражданское общество, Департамент по созданию националистического государства был полон решимости "повысить роль советов народных депутатов в решении проблем в микрорайонах, усилить социально-экономическое развитие территорий, повысить уровень жизни населения, укрепить их ответственность за формирование местного бюджета и контроль за его исполнением (Указ, 2022).

Вышеупомянутая "Новая стратегия развития Узбекистана на 2022-2026 годы", результаты широкого общественного обсуждения, основана на рекомендациях Международного валютного фонда, Всемирного банка и международных экспертов:

В основных направлениях фискальной политики на 2023-2025 годы установлен механизм исчисления налогов на имущество и землю от кадастровой стоимости, которая близка к рыночной цене объектов недвижимости (зданий, сооружений и земельных участков), а также введение налогов на недвижимость вместо налогов на имущество и земельные налоги за счет улучшения налогообложения недвижимости в будущем.

Распоряжение и рациональное использование недвижимого имущества определяет экономическую значимость недвижимости.

Недвижимость имеет большое экономическое значение для формирования доходной базы местного бюджета и является одним из источников дохода.

Действительно, недостаточный уровень их агрегирования в результате неэффективности механизмов администрирования местных налогов и сборов диктует необходимость системного подхода к этому вопросу путем реализации соответствующих мер в этой сфере, разработки и широкого применения научных предложений и практических рекомендаций.

### **Анализ литературы.**

В текущий период в качестве приоритетных направлений налоговой политики рассматривается увеличение доходов бюджета, расширение базы поступлений в местные бюджеты за счет совершенствования налогового администрирования и унификации налогов.

Налоги на имущество и землю занимают свое место при формировании государственного бюджета. Система налогообложения земли и имущества существует уже давно, ученые в экономической сфере высказывали свои разные взгляды на ее налогообложение.

Франсуа Кане (1694-1774), основатель доктрины физиократов, привел следующее в качестве одного из основных проявлений возмещения государственных расходов:

- налог на арендодателей

- признал доход от сдачи в аренду дома или недвижимости одним из способов покрытия государственных расходов за счет налогообложения.

Мы также согласны с этим мнением, и эта практика отражена в параметрах годового государственного бюджета Республики Узбекистан.

Франсуа Кане (1757) отмечал, что способ получения такого дохода представляет собой прибыль для налогоплательщика, не основанную на чрезмерных расходах и тяжелом труде (Кенэ, 2008).

Американский политолог-экономист Герберт Саймон (1943 г.р.) и экономист Дик Нетсер (1966 г.р.) утверждали, что сумма налога на землю и недвижимость, взимаемого с арендуемых объектов, будет определяться исходя из их фактической арендной стоимости, что приведет к снижению спроса на недвижимость и арендных платежей.

Дрожжина И.А. (2005) из российских ученых. По его мнению, он предложил ввести налог на недвижимость путем объединения налога на имущество юридических лиц, налога на имущество физических лиц и земельного налога.

Михина (2005) дала соответствующие рекомендации, проанализировав влияние введения налогов на недвижимость на доходную базу местного бюджета.

По мнению упомянутых выше ученых, мы считаем, что недостаточно учитывается социально малообеспеченный слой населения.

Логинова (2018) в своих научных взглядах отмечала, что при внедрении недвижимости и ее внедрении в практику следует учитывать социальный слой населения.

Антошина (2017) считает, что «налоги на имущество – это налоги, по которым имущество и имущественные права являются объектами налогообложения, а не их прирост, доход или еще что-либо». Существуют и другие точки зрения. Осенняя, Будагов, Анисимова (2016) полагают, что «налогообложение имущества является системой экономических и правовых отношений между налогоплательщиками с одной стороны, и государством и (или) органами муниципалитетов – с другой, относительно установления, исчисления, введения, уплаты, отмены налогов и прекращения их действия, объектом которых являются объекты вещных прав, признанные имуществом в соответствии с законами».

Заслуживает внимания точка зрения Остапчука (2016), который считает, что «де-факто земля изначально была имуществом, поскольку, будучи главенствующим средством производства, она приносила доход и присутствовала в процессе производства как общегосударственная имущественная ценность».

Ниязметов (2008), один из узбекских ученых, тоже подумал об этом, оставив в объекте налога на имущество только объекты недвижимости, объединив его с земельным налогом и предложив поэтапный переход к налогу на недвижимость, который применяется в одинаковом порядке для юридических и физических лиц.

В исследовании Боймуротова (2021) говорится, что "вместо расчета налога по средней остаточной стоимости текущего имущества при сборе земельных ресурсов и недвижимости в нашей стране целесообразно постепенно переходить к процедуре налогообложения путем оценки недвижимости по рыночным ценам в соответствии с международными правилами налогообложения".

Мы также хотим подчеркнуть необходимость постепенного введения налогов на недвижимость, дополняя приведенное выше заявление, и учесть в нем следующее:

- принят во внимание среднегодовой остаточной стоимости при установлении налога на имущество юридических лиц;

- мы хотим подчеркнуть, что необходимо разработать системы, позволяющие физическим лицам делать пометки по цене, близкой к кадастровой или (рыночной) цене.

В основе введения налога на недвижимость, по нашему мнению, лежит уровень социально-экономического развития государств и территорий, эффективное использование земельных и имущественных ресурсов, дальнейшее укрепление прав населения на собственность.

Исходя из вышеизложенного, необходимо сформировать систему налогообложения ресурсов и имущества на основе требований рыночной экономики.

### Анализ и результаты.

Правильное определение налоговой политики государства обеспечивает рациональное использование недвижимости.

Сегодня налогообложение недвижимости применяется более чем в 100 странах по всему миру. В некоторых странах нет налогов на недвижимость. В частности, недвижимость в Эстонии не облагается налогами. Среди них Словакия и Швеция. В каждом штате существует свой собственный диапазон налогов на недвижимость.

В мировой практике налогом на недвижимость облагается земельный участок и построенное на нем здание, сооружения, предназначенные для проживания или ведения предпринимательской деятельности.

В некоторых странах были введены налоги на недвижимость с добавлением двух налогов вместо налога на имущество и налога на землю. (США, Италия, Япония и т.д.). Предложение о введении этого налога на практике в Российской Федерации было выдвинуто в 2002 году. Этот налог начал применяться в некоторых регионах Российской Федерации (Баташев, 2019).



Рис. 1. Цель налогообложения недвижимости<sup>66</sup>

<sup>66</sup> Сформулировано автором на основе его независимых исследований.

В некоторых государствах налоги на имущество и землю применяются раздельно (Турция, Франция, Узбекистан).

В таблице ниже приведены элементы налога на недвижимость, используемые в зарубежных странах.

Таблица 1.

Элементы налога на недвижимость в мировой практике<sup>67</sup>

№	Элементы налогообложения	Примечание
1	Налогоплательщики	Владельцы недвижимости и арендаторы
2	Объект налогообложения	Земля и недвижимость (надземное здание, сооружение и т.д.)
3	Налоговая база	Рыночная стоимость или оценочная стоимость, которая приблизительно соответствует рыночной, определяемой органами по оценке
4	Методы определения стоимости недвижимости	Доходный метод, затратный метод, метод сравнения
5	Органы по оценке недвижимости	Налоговые органы, оценочные органы
6	Налоговая ставка	Фиксированный и в процентах
7	Имтиз	Она предоставляется населению в рамках социального слоя.
8	Вид налога	Местный

Из данных этой таблицы видно, что определение стоимости недвижимости по рыночным оценкам для целей налогообложения является основной налоговой базой.

Установление цены недвижимости, близкой к кадастровой или рыночной, служит защите прав собственника недвижимости, повышая конкурентоспособность объекта недвижимости.

Разнообразие методов определения стоимости недвижимости отвечает взаимным интересам обеих сторон.

Налоги на недвижимость в зарубежных странах имеют свои особенности и осуществляются путем установления различных налогов на недвижимость. Важен сбор налогов развитых стран для системы налогообложения имущества, реформируемой в настоящее время в нашей стране, после

изучения механизмов ее внедрения в экономику нашего государства, основанной на менталитете населения.

В таблице ниже показаны некоторые элементы сбора налогов на недвижимость в зарубежных странах (таблица 2):

Как видно из приведенных в таблице данных, каждая страна имеет свои особенности в налогообложении залогового имущества.

В последние годы в целях реформирования налоговой системы привлекаются специалисты Всемирного банка, Международного валютного фонда, которые изучают и внедряют на практике высказанные ими соответствующие предложения.

В практике Узбекистана до 1 января 2018 года действовала система определения зданий и сооружений по стоимости инвентаризации. Уникальность этой системы заключается в том, что фактическая рыночная цена недвижимости не учитывается. Это, в свою очередь, приводит к увеличению затрат на взимание данного налога, уменьшению суммы поступлений в государственный бюджет по данному виду налога.

В таблице ниже отражены значения, используемые при взимании налогов на имущество в Республике Узбекистан (таблица 3):

Как видно из данных таблицы, условно фиксированные значения при расчете налогов на недвижимость к 2018 году составляют 20,328 млн. грн. таким образом, mпi и тот факт, что это было 8 833, эти значения не отражали реальную стоимость недвижимости. Мы считаем, что сумма налога, начисленная в результате этих значений, также экономически не обоснована.

<sup>67</sup> Сформулировано автором на основе его независимых исследований.

Таблица 2

Некоторые элементы сбора налогов на недвижимость в странах мира<sup>68</sup>

№	Страны мира	Объект налогообложения	Налоговая ставка	Льготы
1	Республика Беларусь	От кадастровой стоимости. Квартиры, дворы, дачи, сады,	0,1 - физические лица и индивидуальные предприниматели 0,2 - физические лица и индивидуальные хозяйствующие субъекты, имеющие две и более квартир	Для физических лиц: - одна комната многокомнатного дома, принадлежащего физическому лицу; - пенсионеры; - инвалиды I и II группы; - для юридических лиц: - первый год ввода объекта в эксплуатацию коэффициент не указан/ 2 года -0,2 коэффициента, 3 года - 0,4 коэффициента, 4 годы - коэффициент 0,6, 5 лет - коэффициент 0,8 - в остальные годы применяется сама налоговая ставка.
2	Российская Федерация	От кадастровой стоимости. квартир, домов, и объектов принадлежавших для жилья;	0,1% - 50 кв.м. для объектов, не превышающих площади, предназначенные для проживания, и для жилых помещений, которые предназначены для ведения фермерского хозяйства и не достроены; 2% - в отношении объектов стоимостью до 300 млн рублей	Размер льготы указан в пересчете на квадратные метры. - 50 кв.м. - для домов; -20 кв.м. - для квартир; -10 кв.м. за одну комнату стоимостью; 0,5% - со всех других объектов налогообложения; также: - ветераны войны; - пенсионеры; - Люди с ограниченными возможностями I, II степени полностью освобождаются от уплаты налога;
3	Канада	Исходя из совокупной рыночной стоимости земли и имущества.	1-2% от стоимости недвижимости.	Следующие физические лица освобождаются от уплаты налога: - пенсионеры; - малообеспеченные; - семьи, которые обеспечивают родителей-пенсионеров; - пользователи платных медицинских услуг; - граждане, которые сами покупают лекарства со своих счетов
4	Франция	Исходя из рыночной стоимости недвижимости. Налог на резидентство в сфере недвижимости, налог на недвижимость	0,5-1,5% от рыночной стоимости недвижимости.	Лица, перечисленные ниже, не считаются налогоплательщиками: - здания и сооружения, принадлежащие государственным или местным органам власти; - здания, принадлежащие другому государству (посольства); - здания государственных организаций (университеты, больницы и т.д.); - здания религиозных организаций; - устройства, используемые для осуществления сельскохозяйственной деятельности

<sup>68</sup> Сформулировано автором на основе независимых исследований.

Таблица 3

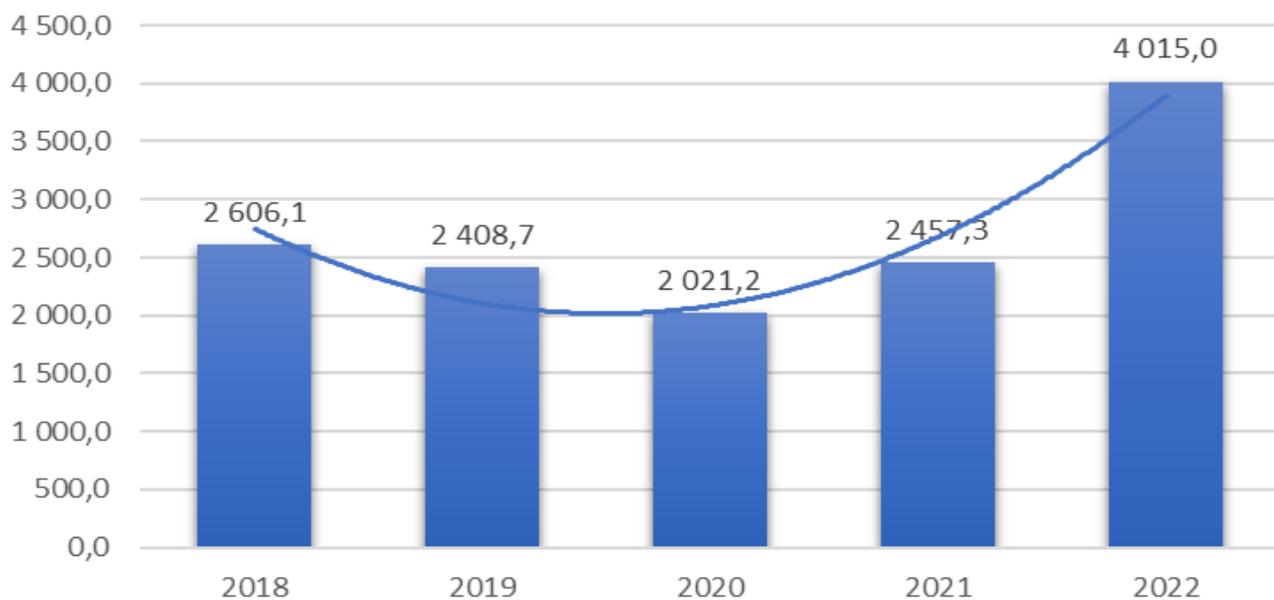
**Фиксированная стоимость недвижимости при расчете налогов**  
(млн.сумах.)

№	Годы	Для областных центров и города Ташкента	в других городах и сельской местности	Примечание
1	2016	20,328	8,833	Условная стоимость, при отсутствие инвентарный стоимости
2	2017	20,328	8,833	Условная стоимость, при отсутствие инвентарный стоимости
3	2018	210,0	90,0	Условная стоимость, при отсутствие кадастровый стоимости
4	2019	210,0	90,0	Условная стоимость, при отсутствие кадастровый стоимости
5	2020	210,0	84,0	Условная стоимость, при отсутствие кадастровый стоимости
6	2021	210	84,0	Условная стоимость, при отсутствие кадастровый стоимости
7	2022	210	84,0	Условная стоимость, при отсутствие кадастровый стоимости

В результате внедрения системы определения стоимости объектов недвижимости при кадастровой оценке с целью налогообложения с 1 января 2018 года, в целях обеспечения реализации налоговых реформ и эффективного использования недвижимости, была сформирована кадастровая стоимость имущества, близкая к рыночной цене.

В 2020 году база для определения условной стоимости имущества была установлена на уровне сорока двух миллионов сумов с соответствующими дополнениями в Налоговый кодекс Республики Узбекистан.

Было установлено, что условная стоимость имущества должна быть не менее чем в пять раз больше условной стоимости в городах Ташкент и Нукус, а также в областных центрах, а в других городах и сельской местности - в два раза больше условной стоимости.



**Рисунок 1. Доля налога на имущество в доходах бюджета<sup>69</sup>**

<sup>69</sup> Данная диаграмма подготовлена на основе данных налогового комитета

Социально-экономическая ситуация в мире напрямую влияет на экономику государств. В частности, в 2019-2020 годах наблюдалось снижение налоговых поступлений в результате поддержки экономики во время пандемии коронавируса, оказания содействия субъектам хозяйствования в осуществлении их деятельности в период после пандемии, освобождения от налогов в целях смягчения последствий пандемии, выплаты в рассрочку, снижения ставок.

Из данных диаграммы видно, что с 2021-2022 годов произошло увеличение поступлений в результате индексации ставок налога на имущество, взимаемых с физических лиц, увеличения суммы сниженных налоговых ставок по налогам на имущество юридических лиц, индексации налога на имущество, взимаемого с физических лиц.

По опыту развитых стран, налоги, взимаемые с недвижимости, занимают значительное место в общем объеме налоговых поступлений. Поступления от этих налогов составляют основную часть доходов местного бюджета. Поступления от этих налогов будут направлены на улучшение социальной инфраструктуры регионов, на развитие предпринимательства.

### **Выводы и предложения.**

По нашему мнению, в пределах стран, указанных в таблице выше, такая система налогообложения внедряется и используется на практике в Беларуси.

Мы бы предложили полезность в некоторых аспектах белорусского опыта.

В настоящее время наличие повторов в учете налогов на имущество и землю, принадлежащих физическим лицам, исчисление налогов в установленном порядке, применение льгот и учет ряда других налоговых элементов, а также сложность расчета налогов на землю создают трудности и проблемы для налогоплательщиков.

В том числе:

- ✓ Для одного объекта хранятся две личные карточки;
- ✓ Платежи производятся на два счета за один объект;
- ✓ Налогоплательщики должны перечислять платежи на два счета за каждый объект.

Программные продукты налоговых органов не интегрированы в базу данных организаций, которые предоставляют физическим лицам право на имущественный налоговый вычет. Например, организации, наделенные полномочиями выдавать категорию инвалидности по состоянию здоровья, база данных уполномоченных органов, подтверждающая участие граждан в военных действиях, социальный статус гражданина (мать-одиночка, потеря кормильца и т.д.)

Исходя из вышеизложенного, мы предлагаем следующее:

1. Исходя из опыта развитых стран, возможен полный переход к практике налогообложения недвижимости путем объединения налогов на имущество и землю, а также применения стратифицированных ставок при налогообложении недвижимости.

2. Повышается скорость работы в программных продуктах, сокращается количество более 7 миллионов личных карточек, принадлежащих физическим лицам, уменьшаются существующие долги по налогам на имущество или землю, принадлежащие физическим лицам, за счет переплат.

3. Интеграция программных продуктов налоговых органов в базу данных организаций, дающих физическим лицам право на местный налоговый вычет. Например, организации, имеющие полномочия выдавать категорию инвалидности по состоянию здоровья, уполномоченные органы, подтверждающие участие граждан в военных действиях, организации, подтверждающие социальный статус гражданина (мать-одиночка, потеря кормильца и т.д.).

В результате этого упрощается механизм исчисления налога - обеспечивается принцип открытости, справедливости, прозрачности. Ведя учет налога, затраты, связанные с его упрощением в процессе оплаты, будут снижены.

**Литература/Reference:**

- Антошина О.А. (2017) Анализ правоприменительной практики имущественных налогов // Бухгалтерский учет и налогообложение в бюджетных организациях. – № 7. – С. 36-45.
- Баташев Р.В. (2019) Журнал "Ecopotics" Налог на имущество физических лиц: переход на кадастровую оценку и иные проблемы налогообложения. №12-4(39). 27-31.
- Боймуротов С.Р. (2021) Вопросы повышения эффективности использования налогов на землю и имущество при стабильном распределении доходов финансовых бюджетов. Автореферат диссертации, подготовленный для получения ученой степени доктора философии. - Т., - 57 с.
- Дрожжина И.А. (2005) Формирование систем налогообложения объектов недвижимости на основе дифференцированного подхода. И.ф.н. илмий даражасини олиш учун тайёрланган дисс. автореферати. -О.: -с.12.
- Кенэ Ф. (2008) Физиократы. Избранные экономические произведения/ Ф. Кенэ, А.Р.Ж. Тюрго, П.С. Дюпон де Немур. [тарж. франц., англ., нем.] – М.: Эксмо., – 1200 с.
- Логинова Т.А. (2018) Стратегия развития налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации. И.ф.н. илмий даражасини олиш учун тайёрланган дисс. автореферати. - М.: -с. 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.: с. 6.
- Ниязметов И.М. (2008) Анализ влияния налоговой нагрузки на финансовую деятельность хозяйствующих субъектов и доходы бюджета. И.ф.н. ДИИС подготовлен к получению научной степени. -Т.: - с.99
- Осенняя А.В., Будагов И.В., Анисимова Л.К. (2016) Особенности недвижимости как объекта налогообложения // Современные тенденции развития науки и технологий. – № 9-3. – С. 102-105.
- Остапчук О.Ю. (2016) Экономическое значение и сущность земельного налога // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – № 3 (15). – С. 179-180.
- Указ (2017). Указ Президента Республики Узбекистан № 4947 от 7 февраля 2017 года "О стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан".
- Указ (2022). Указ Президента Республики Узбекистан от 28 января 2022 года ПФ — 60 "О стратегии развития нового Узбекистана на 2022-2026 годы".