



КЎЧМАС МУЛК СОЛИҒИ ИСЛОҲОТЛАРИНИ АМАЛГА ОШИРИШ ЙЎЛЛАРИ

PhD, доц. Тўлаков Улуғбек Тошмаматович

Термиз давлат университети

ORCID: 0000-0003-3151-1930

tulakov77@mail.ru

Аннотация. Мақолада кўчмас мулк солиғи базаси ва ставкаси билан боғлиқ асосий сиёсий қарорлар, ҳамда, солиқ маъмуриятчилигидаги муҳим функциялар – баҳолаш, ҳисоб-китоб қилиш ва ундирув жараёнлари кўриб чиқилган. Шунингдек, анъанавий кўчмас мулк солиғи (бинолар ва ер участкаларининг баҳоланган қиймати учун йиллик тўланадиган солиқ) ва кўчмас мулк битими бўйича транзакция солиқлари (кўчмас мулк эгалигининг ўзгариши билан солиқ ёки давлат божси (герб тўлови) сифатида ундирилади) турларини ислоҳ қилишга эътибор қаратган ҳолда кўчмас мулк солиғи ислоҳотларини муваффақиятли амалга ошириш ҳамда солиқ маъмуриятчилиги бўйича таклиф ва тавсиялар келтирилган. Илмий адабиётларни таҳлил қилиш ҳамда халқаро тажрибага асосланган ҳолда берилган таклифлар асосида Ўзбекистонда кўчмас мулк солиқларини ислоҳ қилишнинг амалий жиҳатлари бўйича батафсил тавсиялар берилган.

Калит сўзлар: солиқ сиёсати, солиқ қарзи, солиқ мажбуриятларини бажариш, солиқ гарови, мажбурий ижро тартиби, солиқ қарзини ундириш, кўчмас мулк солиғи, солиқ ислоҳотлари, кадастр баҳолаш, солиқ ставкалари.

ПУТИ РЕАЛИЗАЦИИ РЕФОРМ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

PhD, доц. Тулаков Улуғбек Тошмаматович

Термезский государственный университет

Аннотация. В статье рассматриваются основные политические решения, связанные с базой и ставками налога на недвижимость, а также важные функции налогового администрирования – оценка, расчёт и взыскание. Кроме того, уделяется внимание реформированию традиционного налога на недвижимость (ежегодно взимаемого с оценочной стоимости зданий и земельных участков) и налогов на транзакции по сделкам с недвижимостью (взимаемых в форме налога или государственной пошлины (гербовый сбор) при смене собственника). На основе анализа научной литературы и международного опыта приводятся предложения и рекомендации по успешному осуществлению реформы налога на недвижимость, а также совершенствованию налогового администрирования. На базе предложений, сформированных с учётом анализа научных источников и международной практики, даются подробные рекомендации по практическим аспектам реформирования налогообложения недвижимости в Узбекистане.

Ключевые слова: налоговая политика, налоговая задолженность, исполнение налоговых обязательств, налоговое обременение, порядок принудительного исполнения, взыскание налоговой задолженности, налог на недвижимость, налоговые реформы, кадастровая оценка, налоговые ставки.

IMPLEMENTATION APPROACHES FOR REAL ESTATE TAX REFORMS

PhD, assoc. prof. **Tulakov Ulugbek Toshmamatovich**
Termez State University

Abstract. *This article examines the key policy decisions related to the tax base and rates of real estate tax, as well as the important tax administration functions—valuation, calculation, and collection. It also focuses on reforming both the traditional annual property tax (levied on the assessed value of buildings and land plots) and transaction taxes (collected as a tax or state fee [stamp duty] upon the transfer of real estate ownership). The article provides proposals and recommendations for successfully implementing real estate tax reforms and improving tax administration. Based on the analysis of scholarly literature and international experience, detailed recommendations are offered on the practical aspects of reforming real estate taxes in Uzbekistan.*

Keywords: *tax policy, tax arrears, fulfilling tax obligations, tax lien, compulsory enforcement, tax arrears collection, real estate tax, tax reforms, cadastral valuation, tax rates.*

Кириш.

Ўзбекистонда узоқ йиллар давомида амал қилиб келган солиқ сиёсатида кўчмас мулк солиғи бюджет тушумларининг муҳим манбаидан бири сифатида кўрилган. Лекин мамлакат иқтисодиётидаги модернизация жараёнлари, шаҳарсозлик сиёсатидаги ўзгаришлар, рақамли технологияларни татбиқ этиш ва хусусий мулкни ҳар томонлама ҳимоя қилиш борасида олиб борилаётган ислоҳотлар солиқ тизимини қайта кўриб чиқишни тақозо этди. Шу боис, сўнгги йилларда Президент фармонлари ва қарорлари, шу жумладан, Янги таҳрирда қабул қилинган Солиқ кодекси доирасида кўчмас мулк солиғи бўйича бир қатор ислоҳотлар амалга оширилмоқда. Мазкур ислоҳотлардан кўзланган асосий мақсадлардан бири – кўчмас мулк солиғини аниқ баҳолаш механизмларини жорий қилиш, бюджет тушумларини мутаносиб равишда таъминлаш ҳамда солиқ тўловчилар учун қулай муҳит яратишдан иборат. Хусусан, кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини баҳолашда рақамли технологиялардан фойдаланиш, кадастр маълумотлари базаларини янгилаш, электрон ахборот тизимларини янада ривожлантириш ва турли идоралар ўртасида электрон ҳамкорликни кучайтириш орқали аниқ ва холис маълумотларни шакллантириш имконияти кенгайди (Қарор, 2019). Шу билан бирга, кўплаб шаҳарлар ва ҳудудларда кўчмас мулк бузилишлари, реконструкция ва янги қурилишлар масштаби ортгани сабабли мунтазам равишда кадастр маълумотларини таҳлил қилиш, тарқоқ бўлган ҳуқуқий-меъёрий ҳужжатларни бирхиллаштириш долзарб вазифа сифатида намоён бўлди.

Кўчмас мулк солиғи соҳасида давом этаётган ислоҳотлар пировард натижада маҳаллий бюджетларнинг молиявий барқарорлигига эришиш, инвестиция муҳитини яхшилаш ҳамда халқ фаровонлигини оширишда хизмат қилиши кутилмоқда. Бунда жаҳон тажрибасини ўрганиш, илғор хорижий амалиётни татбиқ этиш, бозор муносабатларига мос равишда мулкдорлар ҳуқуқи ва мажбуриятларини аниқ белгилаш ҳам муҳим аҳамият касб этади (Фармон, 2018; 2020).

Кўчмас мулк солиқлари кўпинча маҳаллий давлат даромадларининг етарлича фойдаланилмаган манбаларидан бири ҳисобланади. Кенг қамровли ва мўътадил ставкаларда белгиланган солиқ кўплаб мамлакатларда сезиларли даражада юқори даромад келтириши ва маҳаллий жамоат хизматларини яхшилаш харажатларининг асосий қисмини қоплаши мумкин. «Кўчмас мулк солиқлари» бойликдан фойдаланиш, эгаллик қилиш ёки эгаллик ҳуқуқини бошқа кишига ўтказиш учун тўланадиган солиқларнинг кенг тоифасини билдиради. Улар мунтазам равишда, бир марта ёки мулк эгаллигининг ўзгариши билан тўланиши мумкин (IMF, 2014).

Айниқса, ривожланаётган мамлакатларда кўчмас мулк солиғи тушумларини ошириш учун катта имконият мавжуд. 2023 йилда ривожланаётган Осиё мамлакатларидаги кўчмас мулк солиғи ЯИМнинг атиги 0,1% ини, Европада ўртача 1% ини, АҚШда 1,5% ини ташкил этди. Кўчмас мулк солиқлари дунё мамлакатларида ЯИМга нисбатан ўртача 1-2% оралиғида бўлиб келмоқда (ОЕСД, 2023). Бироқ, иқтисодиёти ривожланаётган давлатларда кўчмас мулкнинг баҳолаш тизими кўпинча «ўзгармас» бўлгани учун бу кўрсаткич анча паст бўлиши мумкин. Анъанавий (мунтазам) кўчмас мулк солиқларидан тушадиган даромадлар молиявий ва капитал операцияларидан олинadиган солиқлар даромадларидан юқори бўлиб келади. Шу жумладан, кўчмас мулк савдосидан ҳам солиқ олинади, ammo баъзи минтақаларда истиснолар мавжуд.

Кўчмас мулк солиғи ҳар қандай мамлакатда маҳаллий молиялаштириш манбаи сифатида муҳим аҳамият касб этади. Чунки маҳаллий бюджетларни шакллантиришда ва ҳудудий инфратузилмаларни ривожлантиришда энг асосий манбалардан бири бўлиб хизмат қилади. Шу боис кўчмас мулк солиғини ислоҳ қилиш жараёнлари жойларда солиқ тушумларини ошириш, молиявий шаффофликни таъминлаш ва маҳаллий ҳокимият органларининг иқтисодий салоҳиятини юксалтиришда муҳим аҳамиятга эга.

Амалдаги тизимда кўчмас мулк солиғини ҳисоблаш ва унга тўлов ундиришда турли техник ва маъмурий муаммолар кузатилмоқда. Булар кўчмас мулк кадастрларидаги маълумотларнинг эскирганлиги, баҳо бериш жараёнида адолатсизликлар, имтиёзлар билан боғлиқ мураккабликлар, мавжуд маълумотлар базаси ва техник имкониятлардан етакчи тарзда фойдаланилмаслик каби омиллардир. Натижада маҳаллий бюджетларга тушумлар етарлича таъминланмасдан, солиқ тўловчилар орасида норозилик ифодаси кузатилиши мумкин. Кўчмас мулк солиғи тизимини ислоҳ қилиш – ривожланаётган мамлакатлар қатори Ўзбекистон Республикасининг ижтимоий-иқтисодий ривожланиши учун муҳим аҳамиятга эга. Ислохотлар натижасида солиқ йиғилувчанлиги ошиши, маҳаллий бюджетларнинг даромадлари кўпайиши ва жамиятда ижтимоий адолат тамойиллари мустаҳкамланиши мумкин.

Адабиётлар шарҳи.

Кўчмас мулк солиғи ислохотлари бўйича асосий тадқиқотлар халқаро ва маҳаллий мутахассислар томонидан амалга оширилган. Тадқиқотда олимларнинг илмий ютуқлари, уларнинг асосий хулосалари ва бу ғояларнинг тадқиқотга таъсирини таҳлил қиламиз.

Acosta-Ormaechea, Sola, ҳамда Yoo каби олимлар солиқ таркиби ва иқтисодий ўсиш ўртасидаги муносабатни ўрганади. Муаллифлар солиқ сиёсатининг иқтисодий ўсишга таъсирини баҳолаб, кўчмас мулк солиғи барқарор солиқ даромадлари манбаи эканлигини таъкидлайди. Ушбу ёндашувда улар кўчмас мулк солиғи базасини кенгайтириш зарурлигини кўрсатади (Acosta-Ormaechea ва бошқ., 2018).

Almy Европа давлатларида мулк солиғи тизимларини ўрганган. Унинг хулосаларига кўра, кўчмас мулк солиғининг самарадорлиги мулкни аниқ баҳолаш тизимига боғлиқ. Бу тадқиқот кадастр маълумотларини доимий янгилаш муҳимлигини кўрсатади (Almy, 2013).

Awasthi, ва Nagarajan Ҳиндистонда кўчмас мулк солиғи самарадорлиги ва даромад кўрсаткичларига таъсир қилувчи омилларни таҳлил қилган. Муаллифлар ҳудудий баҳолаш тизимини жорий этиш орқали молиявий барқарорликни таъминлаш мумкинлигини таъкидлайди. Бу тадқиқот солиқ маъмуриятини такомиллаштириш чора-тадбирлари бўйича амалий тавсиялар бериши билан аҳамиятли (Awasthi ва Nagarajan, 2020).

Bahl ривожланаётган давлатларда мулк солиғи ислохотлари бўйича тадқиқот ўтказган. Солиқ тўловчиларнинг розилигини ошириш учун шаффофлик ва одилона

баҳолаш механизмларини жорий этишни тавсия қилади. Ушбу ғоя тадқиқотда солиқ тўловчиларнинг мулк баҳосига эътироз билдириш тизимини шакллантиришда асос сифатида фойдаланилган (Bahl, 2009).

Bird va Slack қатор тадқиқотларида минтақавий ва маҳаллий солиқлар, хусусан, кўчмас мулк солиғининг аҳамиятини таҳлил қилган. Уларнинг хулосаларига кўра, солиқ маъмуриятини кучайтириш учун электрон тўловлар ва рақамли кадастр тизимларини жорий этиш зарур. Бу ёндашув солиқ тўловларини енгиллаштириш ва уларнинг барқарорлигини таъминлаш бўйича таклифларни ишлаб чиқишда муҳим ўрин тутди (Bird va Slack, 2004).

McCluskey va Franzsen кўчмас мулк солиғи юзасидан шикоят қилиш жараёнини осонлаштириш бўйича тадқиқот ўтказган. Улар бозорга асосланган баҳолаш тизими жорий этилганда, шикоят қилиш имконияти кенгроқ бўлиши кераклигини таъкидлайди. Бу хулосалар тадқиқотда солиқ тўловчилар учун адолатли шикоят тизимини яратиш бўйича таклифларни ишлаб чиқишда фойдаланилди (Franzsen va McCluskey, 2017).

Тўлақовнинг тадқиқотлари кўчмас мулк солиғи тизимини яхшилаш ва унинг маъмурий механизмларини такомиллаштиришга қаратилган. Унинг тавсиялари маҳаллий ҳокимиятлар учун амалий ечимларни ўз ичига олиб, солиқ сиёсатини ислоҳ қилишда муҳим аҳамият касб этади. Тадқиқот хулосалари солиққа тортиш жараёнларини рақамлаштириш, кадастр баҳолашни автоматлаштириш ва солиққа риоя қилиш механизмларини такомиллаштириш орқали маҳаллий бюджет даромадларини оширишни мақсад қилади (Tulakov, 2024; 2025).

Тадқиқот методологияси.

Ушбу тадқиқотда кўчмас мулк солиғини ислоҳ қилиш ва унинг самарадорлигини ошириш учун турли илмий методлар қўлланилди.

Биринчи навбатда, таҳлил ва синтез усули орқали мавжуд кўчмас мулк солиғи тизими ўрганилди. Солиқ тушумларининг шаклланиши, кадастр маълумотларининг ҳолати ва баҳолаш усуллари таҳлил қилинди. Ушбу маълумотлар асосида муаммолар аниқланиб, таклифлар ишлаб чиқилди.

Иккинчидан, индукция ва дедукция усули ёрдамида умумий қоидалар ва хусусий ҳолатлар ўртасида боғлиқлик аниқланди. Солиқ сиёсатининг иқтисодий таъсири тадқиқ қилиниб, умумий тенденциялардан хулоса чиқарилди.

Бундан ташқари, гуруҳлаш ва таққослаш методи орқали турли давлатлардаги кўчмас мулк солиғи тизими таҳлил қилинди. Ҳар бир мамлакатдаги солиқ ставкалари, баҳолаш амалиёти ва маъмурий жараёнлар ўзаро таққосланиб, энг самарали ёндашувлар аниқланди.

Тадқиқот давомида аналогия ва илмий абстракция усулларида ҳам фойдаланилди. Яъни, халқаро тажрибалар таҳлил қилиниб, улардан ўзбек иқтисодий таъсирига мос бўлган моделлар танлаб олинди.

Тадқиқот сўнгида ҳуқуқий таҳлил методи орқали фискал соҳадаги қонунчилик ва норматив ҳужжатлар ўрганилди. Солиқ маъмуриятининг ҳуқуқий асослари ва уларни такомиллаштириш йўллари таҳлил қилинди.

Ушбу методлардан фойдаланиш орқали тадқиқотда амалий таклифлар ишлаб чиқилиб, кўчмас мулк солиғи тизимини модернизация қилиш бўйича тавсиялар берилди.

Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.

Иқтисодий ривожланаётган мамлакатларда жумладан Ўзбекистонда ҳам кўчмас мулк солиқларининг паст самарадорлигига кўплаб омиллар сабаб бўлади. Солиқ солинадиган мулклар қамрови паст, солиқ баҳоловчилари мулкларни ва уларнинг

тегишли солиқ миқдорини нотўғри баҳолайди, солиқ маъмурияти салоҳияти заиф, қоғоз шаклидаги ҳисоб-китоблар эса маълумотларни сохталаштириш имкониятини оширади. Солиқ тушумларини сезиларли даражада яхшилаш учун:

солиқ қамровини кенгайтириш;

кўплаб имтиёзларни мақбуллаштириш;

мулк баҳоларини мунтазам янгилаш;

электрон солиқ декларацияси ва тўлов тизимини жорий этиш талаб этилади.

Рақамли хариталаш технологияларининг ривожланиши ер участкалари ва биноларни аниқлаш, уларнинг мулкдорларини рўйхатга олиш ва уларнинг географик жойлашувини марказий кадастрга киритиш учун самарали ечим бўлиши мумкин (IMF, 2018). Дронлар ва сунъий йўлдош тасвирлари кўчмас мулк солиқ маъмуриятини тежамкор усулда қўллаб-қувватлаш учун жуда самарали восита бўлиши мумкин.

Муваффақиятли структуравий кўчмас мулк солиғи ислохотлари кенг қамровли бўлиши, турли манфаатдор томонлар билан маслаҳатлашувларни ўз ичига олиши ва маҳаллий ҳокимиятларни ўз даромад манбаларидан фойдаланишга рағбатлантириш учун ҳукуматлараро молиявий трансфер тизимини қайта кўриб чиқишни талаб қилади. Анъанавий кўчмас мулк солиғига нисбатан салбий қарашларни камайтириш учун ислохотларни эҳтиёткорлик билан режалаштириш ва кенг муҳокамалар ўтказиш зарур. Маҳаллий давлат хизматларидан фойдаланувчилар ўз харажатларини қоплашда адолатли ҳисса қўшиши кераклигини эслатиб турадиган ахборот стратегиясини ишлаб чиқиш энг самарали йўл ҳисобланади.

Кўчмас мулк солиғини самарали ислох қилиш учун стратегик вақтни тўғри танлаш муҳим ҳисобланади. Бу ислохотлар капитал ўтказмалар устидан божларни камайтириш ва молиявий марказлашувни ўзгартиришни молиялаштириш учун зарур бўлган ҳукуматлараро трансферлардан фойдаланиш билан бирга олиб борилиши зарур.

Маҳаллий молиявий ислохотлар ҳудудлар учун катта солиқ даромадлари мустақиллигини англагани сабабли, кўчмас мулк солиғи ислохотларини амалга оширишдан олдин давлат солиқ ва харажат ваколатларини ҳудудий ҳокимиятларга ўтказишни қатъий қўллаб-қувватлаши керак (Keith, 1993). Маҳаллий ҳокимиятларни кўчмас мулк солиғи йиғимини максимал даражага етказишга рағбатлантириш учун, вақт ўтиши билан умумий солиқлардан ажратиладиган маблағларни қисқартириш ёки маҳаллий солиқ йиғимини кўпайтирган ҳудудларни рағбатлантириш учун ҳукуматлараро грантлар дастурларини ишлаб чиқиш мумкин.

Алоқа стратегияси ғолиб ва ютқазувчилар ўртасидаги номутаносибликка эътибор қаратиши керак. Ҳукумат ахборот кампаниялари кўчмас мулк солиқлари солиқ тизимининг умумий тақсимот адолатлилигини яхшилашини таъкидлаши лозим. Масалан, ҳозиргача ҳеч қандай кўчмас мулк солиғи тўламасдан жамоат хизматларидан фойдаланган бир нечта мулк (фермер хўжаликлари, ўрмонлар ва турар-жой объектлари) эгалари эндиликда ўз ҳиссасини қўшишни бошлайди, бу эса умумий кўчмас мулк солиғи ставкаларининг мувозанатли пасайишига олиб келиши мумкин.

Кўчмас мулк солиқларининг шаффофлиги ҳозирги вақтда бир қатор имтиёзлардан фойдаланган шахсларни аниқлаш учун ишлатилиши мумкин, чунки улар маҳаллий жамоат хизматларидан фойдаланишга адолатли ҳисса қўшмайди. Шу билан бирга, кам даромадли оилалар учун даромадга асосланган солиқ имтиёзлари ва молиявий муаммоларга дуч келганлар учун тўловни кечиктириш механизмларининг адолатлилигини таъкидлаш керак.

Бундан ташқари, агар кўчмас мулк солиғи мулк нархларининг пасайишига олиб келса, бу биринчи марта уй сотиб олаётганлар учун қулайроқ шароит яратади. Натижада, уй-жойга эгалик қилиш имкониятлари ошиб, авлодлараро адолат ва ижтимоий манфаатлар кучаяди.

Яхши ишлаб чиқилган ва самарали бошқариладиган кўчмас мулк солиғи

даромадларни адолатли ва самарали сафарбар қилиш имконини беради. Бозор қийматидан келиб чиқиб баҳоланадиган анъанавий кўчмас мулк солиқлари, маҳаллий хизматлар билан яқиндан боғлиқдир, чунки бу турдаги солиқ мулкнинг қиймати ошишига олиб келадиган маҳаллий йўллар, канализация, чиқинди чиқариш ва бошқа хизматларни яхшилаш орқали мулк эгаларидан ундирилади.

«Фойдаланувчи тўлайди» тамойилига асосланган солиқ адолати тамойилидан келиб чиқиб, маҳаллий молиялаштиришда кўчмас мулк солиқларининг аҳамиятини ошириш учун сиёсий қўллаб-қувватлашни кучайтириш ва маҳаллий сиёсатчиларни тўғри молиявий қарорлар қабул қилишга ундаши мумкин.

«Фойдаланувчи тўлайди» тамойили асосида ишлаб чиқилган кўчмас мулк солиғи тизими маҳаллий молиялаштиришда муҳим сиёсий қўллаб-қувватлашни юзага келтириши мумкин. Бу маҳаллий сиёсатчиларни молиявий қарорларни самаралироқ қабул қилишга ундайди. Бироқ, бу тамойил кўчмас мулк солиғи тизимида тўлиқ амал қилади деб бўлмайди, чунки кўп ҳолларда кўчмас мулк солиғи қайта тақсимлаш механизмини ҳам ўз ичига олади.

Кўчмас мулк солиғи одатда прогрессив деб ҳисобланади, чунки мулк эгаллиги бойлик билан бевосита боғлиқ. Иқтисодий ўсишга мулк солиғи камроқ таъсир қилади, чунки меҳнатга солинадиган солиқларга қараганда, мулкнинг жойлашуви ўзгармаслиги сабабли, иқтисодий хатти-ҳаракатлар кўчмас мулк солиғига камроқ таъсир кўрсатади.

Мулкнинг кўчмаслиги уни маҳаллий ҳокимиятлар учун барқарор даромад манбаи қилиб қўяди, чунки у бошқа солиқлардан фарқли равишда, мулк эгаларининг қарорига таъсир қилмайди ва мулк жойлашуви ўзгармайди. Шунинг учун, анъанавий кўчмас мулк солиғи маҳаллий ҳокимиятлар учун энг самарали даромад манбаи ҳисобланади (Acosta-Ogmaeshea ва бошқа, 2018).

Анъанавий кўчмас мулк солиғи бўйича мулк қийматини баҳолаш учун икки асосий ёндашув кенг қўлланилади:

1. Қийматга асосланган баҳолаш – бозор битимларига таяниб, мулкнинг қиймати аниқланади.

2. Майдонга асосланган баҳолаш – ер майдони (m^2 ёки га) ёки бино ҳажми (m^2 , фойдали майдон ёки умумий майдон) ҳисобга олинади.

Қийматга асосланган баҳолаш бозордаги мулкнинг сотув ва ижара нархларига таяниб амалга оширилади. Бу ёндашув кўпроқ ривожланган бозор ва аниқ баҳолаш имкониятлари мавжуд бўлган мамлакатларда қўллашга мос келади, чунки бу тизим адолатли ва даромадни барқарор сақлаб қолиш имкониятини беради (Franzsen ва McCluskey, 2017).

Майдонга асосланган баҳолаш мулк майдонини солиқ базаси сифатида олади. Қуйидаги ёндашув расмий ҳужжатлаштириш ёки ривожланган мулк бозори мавжуд бўлмаган, шунингдек баҳолаш ва маъмурий ресурслар заиф бўлган давлатлар учун тўғри келади. Бунда солиқ ставкаси майдон (m^2 ёки га) учун белгиланиб, у жойлашув, мулкдан фойдаланиш мақсади, қурилиш материаллари ёки унинг ёшга қараб ўзгаради. Бундай ўзгаришлар тизимни мураккаблаштириши ва шаффофлигини пасайтириши мумкин, бироқ улар адолатли солиқ тақсимотини яхшилайдди (Franzsen ва McCluskey, 2013).

Худудларни баҳолаш жараёни бозорни баҳолашга таъсир қилувчи омиллар билан мувофиқлаштирилиши мумкин. Ҳиндистонда шундай «гибрид» усул қўлланилади. Нью-Дехли ва Аҳмадод шаҳарлари ўз мулкларини қайтадан баҳолашдан юқори харажатларни олдини олиш мақсадида, оддий бирлик майдон қийматларига танланган коэффицентларни қўллаган ҳолда бозор қийматларига яқинлаштириш мақсад қилган. У тўлиқ бозор қийматига асосланган кўчмас мулк солиғи учун етарли баҳолаш қобилияти мавжуд бўлмагунча кўчмас мулк солиғи даромадларини шакллантириш учун вақтинчалик ечим ҳисобланади. Худди шундай, Жануби-Шарқий Европанинг бир қатор

мамлакатлари ҳозирда ўтиш босқичда бўлиб, бозор қиймати учун яқин восита сифатида ҳудудга асосланган ёндашув шакллари қўлланилмоқда.

Майдон бирлиги усули баҳолаш жараёнини анча осонлаштиради. Шунинг учун, сунъий йўлдош тасвирларидан фойдаланиш имконияти мавжуд бўлганда, ҳатто баҳолаш имкониятига эга бўлмаган давлатларда ҳам кўчмас мулк солиғини қўллашдан воз кечишга сабаб йўқ. Шунини қайд этиш муҳимки, бундай баҳолаш модели бозор қийматларига эмас, балки ер майдони ҳақидаги маълумотларга асосланади, чунки бу маълумотлар бозор қийматларига нисбатан осонроқ топилади. Турли шаҳар ҳудудлари учун асосий бирлик-майдон қийматлари одатдаги сотув ёки ижара нархларини ўрганиш орқали аниқланади.

Тизим самарали ишлаши учун имтиёзлар мутлақ минимум даражада сақланиши керак. Ҳатто диний ибодатхоналар ҳам сув ва канализация хизматлари учун тўловларни амалга ошириши керак. Фақат маҳаллий хизматларга уланмаган ноқонуний уй-жойлар имтиёзли ҳудуд сифатида қаралиши мумкин. Бироқ, кўплаб мамлакатларда ноқонуний уй-жойларда яшаётган аҳоли улуши қашшоқлик даражасидан юқори (UN-Habitat, 2011a). Шунинг учун, ноқонуний уй-жойларда яшовчи шахслар учун ер солиғи жорий этиш (мулк эгалари аниқланмаса ҳам) кўчмас мулк солиғи варианты сифатида қаралиши мумкин. Кам таъминланган ҳудудларга асосий хизматлар тақсимлаш давлат ва маҳаллий ҳокимиятларнинг устувор вазифаси бўлиши керак. Бироқ, халқаро тажрибага кўра, ҳатто камбағал жамоалар ҳам имконияти доирасида маҳаллий молиялаштиришга ҳисса қўшиши керак (Bird, 1995).

Бозор қийматини баҳолаш учун одатда учта стандарт баҳолаш усули қўлланилади. Булар «қиёсий», «харажатлар» ва «даромадлар» усуллари дир. Қиёсий усулда баҳоланаётган мулк қийматининг далили сифатида таққосланадиган объектларнинг яқинда сотилган нархлари кузатилган. Харажат усули бўйича баҳолаш ернинг қиймати ва қурилишнинг (янги қурилиш сифатида) эскириш чегириб ташланган тахминий тиклаш қиймати йиғиндисига асосланади. Бу усул, асосан, коммунал хизматлар, инфратузилма объектлари ва кам учрайдиган саноат мулклари учун қўлланилади, чунки бундай мулклар бўйича бозор нархлари ҳақидаги маълумотлар кам учрайди. Даромад усулига кўра, кўчмас мулкнинг соф жорий қийматини баҳолаш учун дисконт ставкасини қўллаш орқали кўчмас мулк ўз фаолияти давомида келтириши мумкин бўлган кутилаётган йиллик соф рента даромади капиталлаштирилади. Ушбу усул савдо марказлари каби тижорат объектлари учун, очик бозорда битимлар етарли бўлмаганда ёки таққосланадиган объектлар ёки харажатлар сметаси мавжуд бўлмаганда қўлланилади.

Кўчмас мулк солиғи ёки баҳолаш тўғрисидаги қонун одатда баҳолаш стандартининг таърифини ўз ичига олади (масалан, «бозор қиймати» ёки «баҳолаш қиймати»). Кўпгина мамлакатларда қонун бутун мамлакат учун ягона солиқ базасини назарда тутди (масалан, Бразилия, Эстония, Индонезия, Филиппин, Жанубий Африка ва Замбия) (Franzsen va McCluskey, 2017). Баъзи мамлакатлар (ёки федерал мамлакатлардаги штатлар) маҳаллий ҳокимиятларга солиқ базасини танлаш имкониятини беради, масалан, капитал қиймати ёки ижара қиймати тизимлари (масалан, Австралия, Кения, Малайзия, Намибия ва Янги Зеландия). Шундан сўнг, маҳаллий ҳокимиятлар маҳаллий баҳолаш салоҳияти ва шароитлари учун қайси асос энг мос келишини аниқлаши мумкин.

Федерал мамлакатларда солиқ базаси тўғрисидаги қарор штат ёки провинция даражасида бўлиши мумкин (масалан, Австралия, Канада, Ҳиндистон, Нигерия ва АҚШ). Тизимнинг адолатлилигини сақлаб қолиш учун ҳудудлардаги барча мулклар бир хил тартибда, тахминан бир вақтда ва кўрсатилган қиймат стандартига асосланган ҳолда баҳоланиши муҳимдир. Кўчмас мулк солиғи базаси уй-жой қийматидаги ўзгаришларни акс эттиришини таъминлаш учун қиймат баҳолари вақти-вақти билан янгиланиши

керак (идеал ҳолда ҳар йили, аммо бу фақат компьютер ёрдамида оммавий баҳолаш билан қўллаб-қувватланса, иқтисодий жиҳатдан самарали ва реал бўлади).

Қийматга асосланган баҳолар фақат бозор қийматларининг баҳоси бўлганлиги сабабли, баҳолар баҳсли бўлиши мумкин. Бу ҳолат бошқа солиқларга мутлақо ўхшамайди, улар транзакция қийматларини, ўлчанган даромад оқимларини, сотиш ёки истеъмол қилишни амалга оширишга асосланган ёки амалга оширилган деб ҳисобланган. Ҳар бир даврий янгиланиш кўчмас мулк эгаларида салбий муносабат ва қаршиликка сабаб бўлади ва улар эҳтимолий юқори солиқ тўловларидан қочиш учун ўтиш қоидаларини талаб қилиши мумкин.

Бу қоидалар тизимни мураккаблаштириши ва адолатга путур етказиши мумкин. Солиқ тўловчиларнинг эътирозлари ва шикоятларини минималлаштириш учун солиқни баҳолаш қийматлари баъзан дисконтланган бозор қийматини баҳолаш ҳисобланади (масалан, Словения мисолида дастлаб кўчмас мулк солиғи бозор қийматининг 70-75% и миқдорида ҳисобланиши кераклиги келишиб олинган). Кўчмас мулк солиғи тўғрисидаги маълумотларни аниқ етказиш, дисконтланган баҳолаш қийматини қўллаш қийматга асосланган баҳолашларнинг қабул қилинишини кучайтириши мумкин (See Grote, Borst ва McCluskey, 2016). Кўчмас мулк солиғи капитал қийматига (акция) ёки мол-мулкнинг ижара қийматига нисбатан қўлланилиши мумкин. Ижара қийматини баҳолашда кўчмас мулк бозорда эгаллаши мумкин бўлган йиллик ижара баҳоланади. Кейин у ушбу баҳонинг маълум бир фоизини солиқ солинадиган база сифатида қабул қилиши мумкин. Бундай ёндашувда ижара ҳақи эҳтимолий баҳоларга эмас, балки мулкдан фойдаланишнинг жорий қонуниятларига асосланади. Аксинча, капитал қиймат ёндашуви мулкнинг энг юқори муқобил ёки энг самарали фойдаланишдаги қийматини акс эттиришга интилади. Шу боис, мулкдор ҳали англаб етмаган қиймат ортиши солиқ юкмасининг ошишига олиб келиши мумкин (Franzsen ва McCluskey, 2017). Кўчмас мулк солиғи бўйича мажбуриятларни баҳолашда ижара қийматидан фойдаланишнинг асосларидан бири шуки, у ижара даромадидан тўланадиган даромад солиғига ўхшаш тарзда мулкнинг реал иқтисодий қийматини акс эттиради (Bird ва Slack, 2004).

Капитал қийматни солиққа тортиш учун одатда мулк объектларининг тўртта тури мавжуд:

1) Капиталнинг яхшиланган қиймати (ернинг умумий қиймати ва ҳар қандай мулккий яхшиланишлар - одатда бинолар - асосий майдон ёки ерга бириктирилган);

2) Ернинг яхшиланмаган қиймати ёки участканинг қиймати (ер гўё яхшиланмагандек, шу сабабли ушбу ерга таъсир кўрсатган ҳар қандай яхшиланишлар эътиборга олинмайди);

3) Алоҳида солиқ солиш объекти сифатида ер ва яхшиланишга асосланган солиқ (иккита алоҳида солиқ учун иккита ставка);

4) Фақат бинолар қийматига солиқ (бино қурилган ернинг қийматини ҳисобга олмаган ҳолда).

Кўпгина мамлакатларда солиқни баҳолаш капитални яхшилаш қийматига асосланади (Franzsen ва McCluskey, 2013). Бу иқтисодиёти ривожланган давлатларда (масалан, Канада, Германия, Финляндия, Италия, Янги Зеландия ва АҚШ) кенг тарқалган, аммо иқтисодиёти ривожланаётган мамлакатларда ҳам учрайди (масалан, Аргентина, Бразилия, Малайзия ва Жанубий Африка). Кўчмас мулк операциялари бўйича маълумотлар мунтазам равишда қайд этиладиган, бозор қийматини аниқ акс эттирадиган ва мулк қийматини баҳоловчи кучли мутахассислар мавжуд бўлган жойларда, яхшиланган капитал қиймати маҳаллий инфратузилмадан олинадиган фойда учун яхши восита ва кўчмас мулкни солиққа тортиш учун яқин асосни таъминлайди. Ер эгаси ердаги ҳар қандай яхшиланишларнинг ҳам эгаси бўлган мамлакатларда «ер» ва «бино» компонентлари учун алоҳида қийматларни аниқлаш

қийин бўлади. Бундай шароитда ер ва биноларни алоҳида сотиш ёки харид қилиш имкони бўлмагани учун, мулк бир бутун birlik сифатида баҳоланади ва унинг умумий қиймати асосида солиққа тортилади.

Қиймат диапазонлари ёрдамида капиталнинг яхшиланган қийматларига асосланган анча соддалаштирилган тизимни ташкил этиш мумкин. 1993 йилда Буюк Британия ўзининг сиёсий жиҳатдан номақбул жон бошига солинадиган солиқни Кенгаш солиғи деб аталадиган солиқ билан алмаштирди. Ушбу солиқ (фақат турар жойларга нисбатан) барча турар жойларни саккизта қийматли диапазонлардан бирига ажратади ва ушбу қийматли диапазонларнинг ҳар бири учун йиғим белгилайди. Бу мулкни баҳолашнинг тахминий усули ҳисобланади, аммо унинг асосий афзаллиги шундаки, баҳолаш органи ҳар бир турар-жой учун алоҳида қийматларни ҳимоя қилишга мажбур эмас. Фақат саккизта қиймат чизиғи мавжуд бўлиб, пастки ва юқори чегаралар ўртасидаги солиқ мажбуриятларининг 1/3 нисбати билан тизим регрессив хусусиятга эга бўлади, бу эса вертикал адолат максимал даражада таъминланишига путур етказди. *(Энг юқори қиймат тоифасига кирган мулк учун солиқ мажбурияти, энг паст қиймат тоифасига кирган мулкнинг солиқ мажбуриятдан фақат уч баравар юқори бўлади.)* Ирландия 2013 йилда қиймат диапазонларига асосланган кўчмас мулк солиғини жорий этди. Ушбу тизимда солиқ мажбуриятлари ҳар бир диапазоннинг ўрта нуқтасига ягона маҳаллий солиқ ставкасини қўллаш орқали аниқланади. Шунингдек, 1 миллион евродан ортиқ баҳоланган мулклар учун қўшимча маржинал ставка ҳам амал қилади.

Баъзи мамлакатлар капитал қийматга асосланган ёндашувдан фойдаландилар, бунда ер ва бинолар қиймати ажратилади, масалан, Дания, Гренада ва Намибия (ва АҚШнинг баъзи штатлари). Бунда ер (худди яхшиланмагандек) ва бинолар (қурилиш харажатлари) алоҳида-алоҳида баҳоланади ёки бири иккинчисидан мулкнинг умумий бозор қийматидан қолдиқ қиймат сифатида чегириб ташланади. Ерга нисбатан юқори солиқ ставкаси қўлланилиши мумкин, бу эса ривожланишни рағбатлантиради, биноларни қуриш, шаҳарсозлик ва зичлаштиришни рағбатлантириш учун қурилиш фондига одатда енгилроқ солиқ солинади. Ер ва қурилиш компонентлари учун ишончли қийматлар белгиланиши кераклигини ҳисобга олсак, баҳолаш қиймати юқори бўлиб, бу мунтазам қайта баҳолаш талабини бузиши мумкин (Franzsen ва McCluskey, 2013).

Ер солиғи «ернинг яхшиланмаган қиймати»га асосланади. *(«Ернинг яхшиланмаган қиймати» – ернинг ўзига хос қийматини, яъни унда ҳеч қандай иморатлар, қурилишлар ёки бошқа ривожлантириш ишлари амалга оширилмаган ҳолдаги бозор қийматини англатади. Бу баҳолашда ернинг жойлашуви, атроф-муҳит шароити, фаолият имкониятлари ва бошқа табиий хусусиятлари ҳисобга олинади, аммо ундаги барча қурилишлар ва қўшимча имкониятлар ҳисобга олинмайди.)* Ердаги капитал яхшиланишлар ёки қурилишлар эътиборга олинмагани сабабли, ер ёки участка қийматини баҳолаш тизими капитал яхшиланган қийматга нисбатан ўрнатиш ва сақлаш учун анча кам маълумот талаб қилади (Franzsen ва McCluskey, 2013). Кўпгина иқтисодчилар ер қийматини идеал солиқ асоси деб биладилар – яъни, даромад солиқлари ва капитал солиқларини ер қиймати солиқига алмаштириш самарадорликнинг ошишига олиб келади, чунки ҳаракатланмайдиган омил юқори солиқ юқини қабул қилиш қобилиятига эга ва паст солиқ ҳудудларига кўчиш хавфи мавжуд эмас. Бироқ, ернинг бозор қийматини аниқлашда мавжуд ҳудудлаштириш қоидаларини ҳисобга олиш керак. Эътибор берадиган бўлсак, ҳудуддаги барча мулкларнинг ер қийматини аниқлаш учун таққосланадиган сотувлар сифатида ишлатилиши мумкин бўлган бўш ер участкаларининг йиллик сотуви кам бўлган ҳудудларда баъзи сунъийликлар мавжуд. Солиқ тўловчилар ўз мулкларининг солиққа тортиладиган қийматини аниқлашдаги мавжуд яхшиланишларни эътиборсиз қолдиришлари қийин бўлиши мумкин ва капитал бойликнинг энг кўзга кўринган шакли сифатида биноларни чиқариб ташлаш баъзи мамлакатларда сиёсий жиҳатдан

номақбул бўлиши мумкин. Яхшилашларни истисно қилиш туфайли юзага келадиган тор солиқ базасини инобатга олганда, сезиларли даромад олиш учун қонуний солиқ ставкалари юқорироқ белгиланиши талаб этилади.

Сиёсий ёки маданий сабабларга кўра ер солиққа тортилиши мумкин бўлмаган жойларда фақат биноларга солиқ солиш мумкин. Ривожланаётган мамлакатларнинг кўплаб шаҳарларида биноларнинг умумий қийматга нисбати сезиларли даражада бўлиб, сезиларли ривожланиш билан солиқ базаси нисбатан ўзгарувчан бўлади. Бино қийматлари кўпинча қурилиш харажатларидан аниқланади, аммо улар эскиришни акс эттириш учун мослаштирилади. Ернинг қийматини аниқлаш билан таққослаганда, биноларни баҳолаш анча мураккаб, шунинг учун кўп вақт талаб қилади ва қимматга тушади.

Маҳаллий даражада кўчмас мулк солиғи ставкасини белгилаш маҳаллий сиёсий жавобгарликнинг муҳим таркибий қисмидир, чунки у маҳаллий ҳокимият органларининг молиявий барқарорлиги ва жамоат хизматларини таъминлашдаги ролини акс эттиради. Кўпинча кўчмас мулк солиғи ва унинг маъмуриятчилиги маҳаллий ҳокимиятларга юклатилади. Маҳаллий ҳокимият органи ўз хизматларини кўрсатишнинг афзалликларини маҳаллий сайловчилар томонидан кўчмас мулк солиғи тизими орқали тўланадиган тегишли харажатлар билан мувозанатлаштириши лозим. Бу мувозанатни таъминлаш мақсадида жараён шаффоф амалга оширилиши ва маҳаллий ҳокимият органларининг солиқ тўловчилар олдида ҳисобдорлиги кафолатланиши керак. Шу билан бирга, давлат ва маҳаллий ҳокимиятлар ўртасидаги тажовузкор солиқ рақобатини камайтириш ёки бошқа ҳудудлар аҳолисига кўчмас мулк солиғи юқини экспорт қилишга уринишларни чеклаш мақсадида солиқ ставкаларига қонун доирасида чекловлар жорий этиши кенг тарқалган ва самарали амалиёт ҳисобланади. Давлатнинг маҳаллий кўчмас мулк солиғи ставкаларига юқори чегара қўйишининг асосий сиёсий сабаби маҳаллий давлат харажатларининг назоратсиз ўсишини чеклашдир. Бу чеклов маҳаллий ҳокимият органларини молиявий масъулиятни сақлашга ва солиқ юқини меъёрлаштиришга ундайди, шу билан бирга, солиқ тўловчиларни ортиқча молиявий юқдан ҳимоя қилишга хизмат қилади (Kitchen, 2017).

Кўчмас мулк солиғи ставкаларини белгилашда ҳудудларнинг фискал мустақиллиги бўйича мамлакатлар ўртасида сезиларли фарқлар мавжуд (McCluskey, Bahl ва Franzsen, 2022). Жазоир, Камерун, Миср ва Руандада солиқ ставкалари марказлашган тартибда белгиланади. Ботсванада солиқ ставкаларини белгилашда маҳаллий ҳокимиятларга ихтиёрийлик берилади, аммо маҳаллий солиқ ставкалари давлат томонидан тасдиқланиши шарт. Бу тартиб маҳаллий автономияни сақлаб қолиш билан бирга, умуммиллий молиявий барқарорлик ва мувофиқликни таъминлашга хизмат қилади. Уганда ва Мадагаскар ушбу ставкаларни белгилаш автономиясини белгиланган минимал ва максимал ставкаларга бўйсундиради. Осиёда одатда давлат қонунчиликда белгиланган ставкаларни (шу жумладан максимал ва минимал) белгилаш масъулиятига эга (McCluskey, Bahl ва Franzsen, 2022). Ҳиндистон ва Малайзияда ставкалар учун жавобгарлик маҳаллий ваколат ҳисобланади, аммо давлат томонидан белгиланган баъзи шартлар мавжуд.

Юқори баҳоланадиган мулкларга юқори солиқ ставкалари қўлланиши баъзида тизимда кўпроқ прогрессивлик яратиш мақсадида амалга оширилади (масалан, Сингапур, Гватемала, Марокаш). Прогрессив солиқ ставкаси жисмоний шахснинг бир нечта ер участкаларининг (масалан, Перу, Эквадор) умумий қийматига нисбатан ҳам қўлланилиши мумкин. Аммо ривожланаётган мамлакатларда прогрессив ставкалар мураккаблик туғдиради. Кўпгина маҳаллий ҳудудлар прогноз қилинган харажатлар ва солиқсиз даромадлар ўртасидаги бюджет тафовутини молиялаштириш мақсадида кўчмас мулк солиқларини қолдиқ манба сифатида белгилайди. Бироқ, бу жараён оддий текс ёндашуви асосида амалга оширилмайди, балки прогрессив кўчмас мулк солиғи

ставкалари билан бирлаштирилганда анча мураккаб тус олади. Бундан ташқари, прогрессив ставкалар уй-жой мулкдорлари учун кўчмас мулк солиғи бўйича мажбуриятларни камроқ шаффоф қилиши мумкин, бу эса солиқ юкини тушуниш ва қабул қилиш жараёнини қийинлаштиради.

Кўпгина ҳудудларда нотурар жойлар учун кўчмас мулк солиғи ставкалари турар-жойларга нисбатан юқорироқ белгиланади. Австралия, Канада, Ҳиндистон, Либерия, Покистон ва Жанубий Африка каби мамлакатларда шундай амалиёт кузатилади. Бунга эҳтимолий сабаблардан бири савдо ва саноат ерлари юқори солиқ тўлов қобилятига эга экани ҳисобланади. Шунингдек, бу ҳолат тўғридан-тўғри сиёсий иқтисод сабаблари билан ҳам боғлиқ бўлиши мумкин, яъни кўп сонли уй-жой мулкдорлари нисбатан кам сонли савдо ёки бизнес эгаларига қарши овоз бериш тенденциясига эга бўлиши мумкин. Бундан ташқари, баъзи мамлакатлар ишлаб чиқариш ва туризм каби танланган соҳалар учун пастроқ ставкаларни қўллайдилар. Бироқ, агар нотурар жой ва турар жой объектлари коммунал хизмат кўрсатишнинг бир хил даражасидан фойдаланса, турар жой объектлари фойдасига ставкаларни табақалаштириш ўзини оқламайди (Bird ва Slack, 2004a). Агар солиқ ставкалари объектларнинг сифат даражаси, фойдаланиш мақсади ёки бир нечта мулк эгаллиги асосида фарқланса, солиқ тўловчилар пастроқ ставкадан фойдаланиш мақсадида мулклардан фойдаланиш тартибини сунъий ўзгартириш ёки қийматларни қайта таснифлашга ҳаракат қилишлари мумкин. Бундан ташқари, бозор баҳолари тўлов қобилятидаги табиий фарқларни акс эттиради, бу эса камайтирувчи меъёрларнинг ортиқча бўлишига олиб келади. Бироқ, агар солиқ тизими содалаштирилган қиймат ёки объект майдонига асосланса, юқори сифатли хусусиятларнинг паст баҳоланишини қоплаш учун маълум даражада дифференциялаш жорий этилиши мақсадга мувофиқ бўлиши мумкин.

Бўш ёки яхшиланмаган ерларга нисбатан кўчмас мулк солиғи ёки қўшимча солиқнинг юқори ставкасини белгилаш жаҳон амалиётида кенг тарқалган. Бразилия, Намибия, Сенегал ва Венесуэла каби мамлакатларда бу усул қўлланилади. Масалан, Намибия пойтахти Виндхукда бундай солиқ «қурилиш жаримаси» деб номланиб, узоқ муддат давомида ўзлаштирилмаган бўш ер участкаларига жарима ставкаси ёки анча юқори солиқ ставкасини жорий этади. Шаҳарларда бўш ерларга қўшимча солиқ солиниши, айниқса, спекулятив мақсадларда ер жамғариш амалиётини чеклаш ва фаол ер бозорини рағбатлантириш учун самарали восита бўлиши мумкин.

Ҳеч бўлмаганда шаҳар ҳудудларидаги бўш ерлар умуман солиқсиз қолмаслиги керак, чунки урбанизация ва ривожланиш жараёнлари ер ресурсларини тобора танқис ва қимматли қилиб бормоқда. Бундан ташқари, шаҳарларнинг назоратсиз кенгайишига тўсқинлик қиладиган солиқ ставкаларини табақалаштириш тартибга солишнинг тўғридан-тўғри тақиб ёки санкцияларига нисбатан сиёсий жиҳатдан қулайроқ ва самаралироқ восита сифатида қаралиши мумкин.

Қўшимча солиқнинг самарадорлиги «бўш» ернинг аниқ ва аниқлаштирилган таърифига боғлиқ. Агар бу таърифда ноаниқликлар бўлса, солиқ тўловчилар ушбу чекловлардан қочиш учун турли йўллари излайдилар. Масалан, улар ташқи кўринишга эга бўлган, лекин амалда фойдаланилмайдиган иншоотлар қуриш орқали юқори солиқ тўловидан қочишлари мумкин. Энг содда маънода «бўш ер» тушунчаси «устидан ҳеч қандай иморат бўлмаган ва ҳеч қандай фойдаланиш мақсадида ишлатилмаётган ер» деб таърифланиши мумкин. Бу ердан фойдаланиш даражасини баҳолаш учун аниқ мезонлар белгиланиши керак, акс ҳолда, солиқдан қочиш ва суиистеъмол ҳолатлари кучайиши мумкин.

Қуйидаги ер майдонларини ўзлаштириш иқтисодий жиҳатдан самарасиз бўлиши мумкин (Northam, 1971):

1) Ернинг асосий бўлинишидан кейин қолган ва ўртача мулк эгаси учун мос келмайдиган нотўғри шаклдаги, кичик қолдиқ ерлар;

2) Ҳар қандай қурилиш учун жуда қимматга тушадиган ноқулай топографик хусусиятларга эга ер участкалари;

3) Корпоратив сектор томонидан келгусидаги ишланмалар ёки кенгайишлар учун ушлаб турилган участкалар;

4) Давлат томонидан келгусидаги давлат инфратузилмаси, мактаблар ва соғлиқни сақлаш муассасаларини ривожлантириш учун стерилланган институционал бўш ерлар;

5) Ердан фойдаланишнинг қонунийлаштириш жараёнлари тугалланмаганлиги сабабли, ноаниқ мулк ҳуқуқлари таъсир кўрсатган ерлар;

6) Спекуляция учун стерилланган ва ер қиймати шаҳар ерларининг ўсиб бораётган танқислиги туфайли етарли даражада ошгунча ушлаб турилган ўзлаштирилмаган ерлар.

Шу сабабли, бўш ерларга нисбатан юқори кўчмас мулк солиғи ставкаси ёки қўшимча солиқ фақат спекулятив ер эгаликларига қаратилган бўлиши керак. *(Спекулятив ер эгалиги – ерни фойдаланиш мақсадисиз, келажакда нархи ошишига умид қилиб сотиб олиш ва ушлаб туриш. Бу ҳолатда мулкдор ерни ривожлантирмасдан ёки қурилиш қилмасдан туриб, фақат унинг нархи ошганидан кейин сотишни мақсад қилади.)* Бу, келажакдаги кенгайиш режалари учун корпоратив сектор томонидан ерларни стерилизация қилиш (яъни, яхшилашни чеклаш ёки таъқиқлаш) каби ҳолатларга нисбатан қўлланилиши лозим. *(Ерни стерилизация қилиш – корпорациялар ёки йирик мулкдорлар томонидан ерни ривожлантириш ёки яхшилашга чеклов қўйиш. Масалан, келажакдаги лойиҳалар учун ерни захирада ушлаб туриш, лекин ҳозирча у ерда ҳеч қандай фаолият амалга оширилмаслиги. Бу ердан бошқа фойдаланиш имкониятларини чеклаб, уни ҳозирги бозор шароитида самарали қўлланилишини тақиқлайди.)* Шу билан бирга, ер участкаларига хос жозибасиз жисмоний хусусиятлар, ердан фойдаланиш ёки эгалик қилиш ҳуқуқларининг ноаниқлиги ёки бир-бирини такрорлаши каби муаммолар ечилмагунча, бундай ерларга юқори солиқ юқини юклаш самарасиз бўлиши мумкин.

Халқаро миқёсда, айниқса, ривожланаётган мамлакатларда кўчмас мулк солиғи ставкалари одатда жуда паст белгиланади. Бу ҳолат қисман ЯИМга нисбатан кўчмас мулк солиқларининг даромад аҳамияти паст бўлишига сабаб бўлади. Натижада, давлат бюджетлари учун бу солиқ манбаси кам самарали бўлиб, маҳаллий ҳокимиятлар инфратузилма ва жамоат хизматларини молиялаштиришда қийинчиликларга дуч келади. Бозор қийматига асосланган (ер ва бинолар) тизимлар учун солиқ ставкалари одатда 0,5 дан 2% гача бўлади, аммо фақат ер тизимлари учун юқорироқ. Маҳаллий ҳокимиятлар кўпинча ўз бюджетларини мувозанатлаш мақсадида, прогноз қилинган харажатлар ва бошқа даромад манбаларини (масалан, фойдаланувчи тўловлари ва мамлакат миқёсидаги юқори даражадаги ҳукуматдан олинadиган ўтказмалар) ҳисобга олгандан сўнг, ўзларининг адвалор кўчмас мулк солиғи ставкаларини қолдиқ тамойили асосида белгилайдилар.

Солиқ имтиёзлари тор доирада белгиланган мезонларга жавоб берадиган объектлар билан чекланиши керак. Бунга халқаро конвенциялар билан солиқ солинмайдиган мулклар киради, масалан, дипломатик ва консуллик идоралари ва кўп томонлама ташкилотларга берилган ўзаро солиқ имтиёзлари ва ердан фойдаланиш ҳуқуқи (масалан, мактаблар ва ибодатхоналар). Аксарият ҳудудлар кўчмас мулк солиғидан озод қилишнинг бундай рўйхатларини қўллайди. Солиқ имтиёзлари фақат аниқ ва тор доирада белгиланган мезонларга жавоб берадиган объектлар билан чекланиши лозим. Масалан, ижтимоий фойдали фаолият учун тўғридан-тўғри фойдаланилмайдиган мулклар солиққа тортилиши керак, яъни ибодатхоналарга тегишли бўлган ижара ерлари эмас, балки фақат ибодатхоналарни солиқдан озод қилиниши керак. Кенг қамровли базани сақлаб қолиш ва иқтисодий бузилишларни минималлаштириш учун барча маданий, диний ва жамоат ташкилотлари учун мулк ставкаларини белгилаш энг яхши инклюзив ёндашувдир.

Агар бундай муассасалар ижтимоий ижобий таъсир яратади деб ҳисобланса, уларга аниқ ва шаффоф субсидиялар ажратиш мумкин (Kitchen, 1992). Ушбу тоифадаги солиқ тўловчилар учун анъанавий кўчмас мулк солиғи ўрнига имтиёзли «хизмат тўлови» муқобил ҳисобланади. Ушбу ёндашув Ҳиндистоннинг Бангалор шаҳрида қабул қилинган бўлиб, у ерда тўлов кўчмас мулк солиғининг 25% ини ташкил этади. У ибодатхоналар ва камбағаллар уйларида ташқари барча озод қилинган мулкларга (масалан, ҳукумат ва хайрияларга) тегишли.

Давлат мулки объектлари кўпинча кўчмас мулк солиғи бўйича имтиёзларга эга. Бунинг сабаби шундаки, бу мулклар жисмоний инфратузилма операциялари ёки давлат томонидан электр энергияси, сув таъминоти, йўл алоқаси ва умумий маъмурий хизматлар каби кенг фойдаланиш мумкин бўлган ижтимоий товарлар ва хизматларни етказиб бериш учун ишлатилади. Аксарият мамлакатлар мақбул кўринадиган ушбу ёндашувга амал қилади. Бироқ, давлат маҳаллий объектлардан фойдаланади ва шунинг учун маҳаллий ҳокимият харажатларини қоплаш учун тўловларни амалга ошириши мумкин. Шунинг учун баъзи мамлакатларда давлат мулкига ҳақиқатан ҳам солиқ солинади (масалан, Гана ва Жанубий Африка). Кения ва Замбия қонунчилиги солиқлар ўрнига тўловларни амалга оширишга рухсат беради ва Канадада федерал ҳукумат провинцияларга кўчмас мулк солиғига тенг миқдорда грантлар ажратади.

Баъзи ҳудудлар янги қурилишларни «мукофотлайди». Африкада янги қурилган ёки таъмирланган турар-жойлар учун кўчмас мулк солиғи бўйича кенг тарқалган имтиёзлар таклиф этилади. Бу имтиёзлар, одатда, солиқ таътиллари шаклида берилади. Масалан, Анголада бундай имтиёзлар 5 йилдан 10 йилгача, Бенин, Экваториал Гвинея, Мадагаскар ва Марокашда 5 йил, Габонда 3 йил, Нигер, Чад ва Сан-Томе ва Принципида эса 2 йил муддатга амал қилади. Бу имтиёзлар қурилиш соҳасини рағбатлантириш ва турар-жой фондини кенгайтириш мақсадида жорий этилган. Солиқ имтиёзларини бериш орқали даромад йўқотишлари кўплаб мамлакатларда мулкни баҳолаш рўйхатини мунтазам равишда янгилаб турмаслик ҳолатларидан устун туради. Уй-жой мулки одатда янги қурилишнинг энг катта секторини ташкил этгани сабабли, узоқ муддатли имтиёзлар солиқ базасини торайтиради, бу эса эски қурилиш фондига нисбатан юқори солиқларни келтириб чиқаради, бу эса адолат нуқтаи назаридан ҳимояланмайди.

Агар йўқотилган даромадлар йиллик солиқ харажатлари бюджетларида аниқ ҳисобга олинмаса, солиқ имтиёзларини адолатли бошқариш қийинлашади. Бу ҳолатда имтиёзлар маҳаллий давлат хизматларидан фойдаланувчи уй эгалари учун катта субсидияга айланиб қолиши мумкин. Бу эса адолат мезонларига мос келмайди, чунки ижарага олинган янги турар-жойларда яшовчи ижарачилар учун худди шундай солиқ имтиёзлари тақдим этилмапти. Шунингдек, янги қурилиш учун солиқ таътиллари схемаларини самарали бошқариш қийин ва улар суиистеъмол қилишга мойил. Масалан, мулкдорлар янги қурилган уй-жойлардан фойдаланиш мақсадини сунъий ўзгартириб, имтиёзлардан ноқонуний фойдаланиши мумкин. Бундан ташқари, янги қурилган турар-жойлар учун анъанавий кўчмас мулк солиғи имтиёзларининг бўш шаҳар ерларини ривожлантиришни рағбатлантиришда самарали эканлигига оид далиллар кам. Бу шундай имтиёзлар иқтисодий жиҳатдан нақадар асосли эканини қайта кўриб чиқиш зарурлигини кўрсатади. (Franzsen ва McCluskey, 2017). Дарҳақиқат, аксарият ривожланаётган мамлакатларда кўчмас мулк солиғининг паст даражасини ҳисобга олган ҳолда, ушбу имтиёзларнинг тараққиётга таъсири шубҳали.

Кам таъминланган мулкдорларни кўчмас мулк солиғидан ҳимоя қилиш учун қийинчиликларни енгиллаштириш чоралари қўлланилиши мумкин. Камбағаллар кўпинча инфратузилма ёки умуман давлат хизматлари чекланган ҳудудларда яшайдилар ва шунинг учун уларнинг мулклари паст баҳоланади. Имтиёзлар, айниқса, солиқ йиғиш харажатлари ундириладиган даромаддан ошиб кетиши мумкин бўлган

соҳаларда, умумий адолатни таъминлашга хизмат қилади. Бундай ҳолларда солиқ тўплаш билан боғлиқ маъмурий харажатларни камайтириш ва тизимни соддалаштириш мақсадида имтиёзлар жорий этилиши мумкин. Бироқ, бундай имтиёзлар тизимли ва мақсадли бўлиши керак, акс ҳолда, улар ноўрин фойдаланиш ёки солиқ тушумларининг қисқаришига олиб келиши мумкин. Шундай қилиб, баъзи мамлакатларда (масалан, Жанубий Африкада) бозор қийматига асосланган кўчмас мулк солиғи учун қиймат чегараси қабул қилинган.

Кўчмас мулк солиғига берилган имтиёзлар айти пайтда даромад солиғи бўйича кредит ёки даромаддан фоиз сифатида кўчмас мулк солиғини тўлашни чеклайдиган грант шаклида ҳам тақдим этилиши мумкин. Бу усул АҚШ ва Канадада кенг тарқалган бўлиб, кўпинча ижарачиларга кўчмас мулк солиғининг ижара нархларига ўтишини эътироф этиш мақсадида қўлланилади. Яъни, мулк эгаларига юклатилган солиқлар ижара ҳақининг ошишига таъсир қилади, шунинг учун бундай солиқ юктамаларини ҳисобга олиш тизимли ёндашув талаб этади.

Анъанавий кўчмас мулк солиғи туфайли юзага келадиган ликвидлик муаммолари солиқ тўловларини кечиктириш орқали ҳал қилиниши мумкин. Солиқ тўловини кечиктириш «бой, камбағал» солиқ тўловчилар, яъни нафақага чиққанлар ёки ишсиз бўлган ер эгалари ва вақтинча ишсизлар учун амалий ечим бўлиши мумкин. Қарзни кечиктириш схемасига мувофиқ, қарз мол-мулк сотилганда ёки мерос орқали ўтказилганда, фоиз билан ёки фоизсиз тўлиқ тўланиши лозим. Халқаро миқёсда, одатда, кечиктириш схемалари фақат кексалар ёки истисно ҳолатлар учун мўлжалланган. Кечиктириш ҳуқуқини чеклаш муҳим, чунки бундай «қарзлар» ҳудудларнинг пул оқимига салбий таъсир кўрсатиши мумкин. Солиқларни кечиктириш - бу ўтиш даври иқтисодиётига мос келадиган вариант бўлиб, унда давлатга тегишли квартираларнинг кўплаб ижарачиларига мулк ҳуқуқи берилган, айтиқса бу квартираларнинг қиймати вақт ўтиши билан кўчмас мулк бозори ривожланиши билан сезиларли даражада ошган. Марказий ва Шарқий Европанинг аксарият мамлакатлари ва собиқ Совет Иттифоқига аъзо давлатларда шундай.

Кўпгина мамлакатларда кўчмас мулкни сотиб олиш ёки қайта сотишда транзакция солиқларини тўлаш одатий ҳолдир. Улар кўчмас мулкка нисбатан қонуний эгалик ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганида баҳоланади ва кўчмас мулк битими бўйича транзакция солиғи (масалан, олди-сотди шартномаси) ёки герб йиғими (давлат божи) (далолатнома ёки олди-сотди шартномаси) сифатида ундирилиши мумкин. Натижа кўп жиҳатдан ўхшаш, чунки иккаласи ҳам кўчмас мулк билан боғлиқ битимнинг умумий қийматига нисбатан қўлланилади. Солиқни тўлаш бўйича юридик жавобгарлик сотиб олувчи, сотувчи ёки уларнинг ҳар иккаласи зиммасида бўлиши мумкин. Ушбу солиқлар кўпинча, агар мулк ўтказилиши сотиш натижасида амалга оширилмаса (масалан, ҳадя қилиш ёки айирбошлаш орқали) ёки агар кўчмас мулк мазкур компаниянинг умумий қийматининг 50% идан кўпроғини ташкил этувчи компания акцияларида фойдали эгалик ўзгарган тақдирда ҳам ундирилади.

Кўпгина ривожланган ва ривожланаётган мамлакатлар кўпинча давлат қўл остида бўлган кўчмас мулкни ўтказиш солиқларидан сезиларли даромад оладилар. Бир қатор мамлакатларда транзакция йиғимларидан олинган даромадлар анъанавий кўчмас мулк солиғидан олинадиган даромадлардан камроқ. ИХТТнинг 38 мамлакатидан 30 тасида транзакция йиғимлари ёки транзакция солиқлари мулкнинг бозор қийматидан ундирилади (OECD, 2022).

Транзакция солиқлари бир қатор маъмурий афзалликларга эга:

1) Солиқ базаси харид нархи бўлиб, у аниқ кўринадиди ва бозор қийматининг ишончли ўлчови сифатида қаралади. Харид нархи маълум бир мулкка бўлган реал талаб ва таклифни акс эттиргани учун, у кўчмас мулк қийматини баҳолашда ва солиқ мажбуриятларини аниқлашда объектив ва аниқ мезон сифатида хизмат қилади. Шу

сабабли, кўпгина солиқ тизимларида харид нархи асосий солиқ базаси сифатида қабул қилинади;

2) Солиқ тўловчилар кўпроқ ликвидликка эга бўлганда (масалан, кўчмас мулкни сотиш ва янгисини сотиб олиш жараёнида), улар солиқ тўлаш мажбуриятини осонроқ бажара оладилар. Бу ҳолат анъанавий кўчмас мулк солиғи тўлашга мажбур бўлган «активларга бой, аммо пул маблағларига камбағал» мулк эгалари вазиятидан фарқ қилади. Бундай мулк эгалари катта қийматга эга кўчмас мулкка эгалик қилсалар ҳам, уларнинг жорий даромади ёки пул оқими чекланган бўлиши мумкин, бу эса солиқ мажбуриятларини бажаришда қийинчилик туғдиради. Шу сабабли, ликвидлик ҳолати солиқ юкини қандай ҳис қилиш ва бажаришга катта таъсир кўрсатади;

3) Кўчмас мулк харидорлари битимлар ҳақида ҳисобот беришга рағбатлантирилади, чунки бу уларга қатор ҳуқуқий ва молиявий афзалликлар беради. Биринчидан, мол-мулк реестрида битимни расмий қайд этиш орқали улар эгалик ҳуқуқини кафолатловчи ҳуқуқий ҳужжатларга эга бўладилар. Бу мулкни ҳимоя қилиш ва келажакдаги ҳуқуқий низоларнинг олдини олиш учун муҳимдир. Иккинчидан, битим ҳақида ҳисобот бериш солиқ мақсадларида капитал ўсишининг базавий қийматини тўғри ҳисобга олиш имконини яратади. Базавий қиймат қанча юқори бўлса, келажакда мулкни сотишда ҳисобланадиган капитал ўсиш қиймати шунча кам бўлади, бу эса капитал даромад солиғи юкини камайтиради. Шу боис, харидорлар мулк битимларини расмий қайд этиш ва уларни солиқ органларига тўғри билдириш орқали молиявий жиҳатдан манфаатдор бўладилар.

4) Улар уй-жой секторидаги бошқа солиқларга нисбатан юқори мувофиқлик ставкалари ва паст маъмурий харажатлар билан ажралиб турадилар. Бу шундай солиқларнинг жорий этилиши ва йиғилишини соддалаштиради, чунки солиқ тўловчилар учун ҳисобот бериш осон ва аниқ бўлади. Шунингдек, паст маъмурий харажатлар солиқ тизимининг самарадорлигини оширади ва давлат органларининг солиқ йиғиш билан боғлиқ харажатларини камайтиришга ёрдам беради;

5) Улар анъанавий кўчмас мулк солиғига нисбатан камроқ сиёсий қаршиликка дуч келишади, чунки мол-мулк битими иштирокчилари харид нархини келишиш пайтида бундай солиқларни ҳисобга оладилар. Бу солиқ юки мулкка эгалик давомида эмас, балки битим вақтида шаклланади, бу эса мулк эгалари учун узоқ муддатли солиқ мажбуриятларини камайтиради. Шу сабабли, бундай солиқлар жамоатчилик ва сиёсий доираларда анча осонроқ қабул қилинади ва уларга қарши қаршилик камроқ бўлади. Бундан ташқари, харид нархига асосланганлиги сабабли, уларнинг йиғилиши шаффоф ва содда бўлиб, солиқ миқдори битим иштирокчилари учун олдиндан аниқ бўлади.

Кўчмас мулкка транзакция солиқларининг асосий камчилиги – уларнинг кўчмас мулк бозорига, айниқса, юқори ставкаларда жорий этилганда, бузиб кўрсатувчи таъсир кўрсатишидир. Улар қуйидаги салбий оқибатларга олиб келиши мумкин:

1) Бозор фаолиятининг пасайиши – ишчи кучи ва турар-жой ҳаракатчанлигига салбий таъсир кўрсатиб, битимлар сонини камайтиради. Бу, айниқса, иш жойини ўзгартириш мақсадида кўчиб ўтишни режалаштирган шахслар учун қийинчилик туғдиради.

2) Бозор шаффофлигининг камайиши – бундай божлар кўчмас мулк битимлари нархларини пастроқ кўрсатиш ёки айирбошлаш каби схемалардан фойдаланишни рағбатлантириши мумкин. Бу солиқ тушумларининг камайишига ва расмий ҳисоботларда аниқликнинг йўқолишига олиб келади.

3) Битимлардан қочиш хавфи – айрим ҳолатларда, мулк эгалари ва харидорлар солиқ мажбуриятларидан қочиш мақсадида битимларни расмий қайд этмасликка ҳаракат қилиши мумкин. Бу ҳолат ноқонуний ёки шаффофликдан узоқ савдо амалиётларининг ўсишига сабаб бўлиши мумкин.

Шунинг учун кўплаб мамлакатлар давлат божларини оптимал даражада белгилаш

ёки муайян истиснолар жорий этиш орқали бозорга салбий таъсирни камайтиришга ҳаракат қиладилар.

Жаҳон тенденциясига кўра, Кариб денгизи ҳавзасидаги баъзи мамлакатлар ва Африканинг кўплаб мамлакатлари мол-мулк трансфер солиғи ставкаларини пасайтирмоқда. Баъзи мамлакатлар ўтмишда иккала солиқ ҳам тўланиши керак бўлган трансфер солиғи ёки давлат божини бекор қилдилар. Ушбу солиқларни камайтириш таклифлари нархларнинг тўлиқ ва аниқ баён қилинмаслигини енгиллатиши мумкин.

Кўчмас мулк битимлари бўйича солиқ жорий қилиш (эҳтимол, мулк қийматининг белгиланган чегарадан овоз этилиши шартлари билан) маъмурий имкониятлар заиф бўлган ва шу сабабли анъанавий кўчмас мулк солиғини юқори даражада йиғиб олиш мумкин бўлмаган мамлакатларда татбиқ қилиниши мумкин. Ушбу ҳолат кадастр тўлиқ бўлмаган ёки мулкларнинг бозор қийматини кенг миқёсда текшириш имконияти бўлмаган ҳолларда қўлланилиши мумкин. Ҳудуд маъмурияти ривожланганда ва кўчмас мулк солиғи яхши ишлаётганда, анъанавий кўчмас мулк солиғининг самарадорлик ўсиши кўпроқ аҳамиятга эга бўла бошлайди. Шундай ҳолатларда транзакция солиқлари ставкаси минимал даражагача пасайтирилиши лозим, эҳтимол, бу капитал ўсиш солиғини жорий этиш билан биргаликда амалга оширилиши мумкин. Умуман олганда, кўчмас мулк бозорининг ликвидлигига путур етказмаслик учун трансферт солиғи, анъанавий кўчмас мулк солиғи ва капитал ўсишидан олинандиган солиқни бирлаштириш натижасида юзага келадиган самарали солиқ ставкасини бир бутун сифатида кўриб чиқиш керак.

Тажриба шуни кўрсатадики, юқори транзакция солиғи ставкалари солиқдан қочишга қарши самарали қонунчиликни талаб қилади. Бундай ҳолатларда, солиқдан қочишга қарши курашиш учун қабул қилинадиган қонун ҳужжатларида даромадлар маъмурияти томонидан кўчмас мулк битимларининг ҳақиқий бозор қийматини қатъий мониторинг қилиш каби чора-тадбирлар назарда тутилиши керак. Шунингдек, мулк ҳуқуқининг марказий реестрига ёзув киритиш орқали мулк эгасининг ўзгаришини расмий рўйхатдан ўтказишдан қочиш жиноий жавобгарликка тортилиши керак. Бу шаффофликни таъминлаш ва солиқ тизимининг барқарорлигини мустаҳкамлаш учун муҳим ҳисобланади. Тизимнинг яна бир кучли жиҳати – янги мулк ҳуқуқи рўйхатдан ўтказилишидан олдин барча тўланмаган мулк солиқлари тўланганлигига ишонч ҳосил қилиш механизмидир. Бу давлат бюджетининг барқарорлигини таъминлаб, солиқ тўловларидан қочишнинг олдини олишда самарали восита бўлиб хизмат қилади.

Кўчмас мулкни ўтказишда белгиланган реализация қийматларини йиғиш ва текшириш баҳолаш рўйхатларини янгилаш учун асос бўлади, чунки бу қийматлар бозор қийматини аниқлашда далил вазифасини ўтайди. Шу тариқа уй-жой бозор қиймати асосида бўлган барча солиқ турлари (транзакция солиғи, анъанавий кўчмас мулк солиғи, капитал ўсиш солиғи, янги қурилган мулклар учун ҚҚС) ўртасида ахборот алмашинуви йўлга қўйилиб, бир неча солиқ турларида бир вақтнинг ўзида мувофиқлик таъминланади. Шу муносабат билан фискал органлар даромад хизмати ахборот платформасининг ўзаро мослигини яхшилаш учун турли маълумотлар базаларини бирлаштириши лозим. Бу орқали сотиш, тугатиш, совғалар ёки мерос туфайли содир бўлган барча транзакция қийматларини иқтисодий жиҳатдан самарали қайд этиш ва шу билан бирга капитал ўсиш солиғи, даромад солиғи ҳамда ўтказма солиғи бўйича ҳисоб-китобларни мустаҳкамлаш мумкин. Шунинг билан инобатга олиш керакки, транзакция қийматларини бозор нархларига мослигини назорат қилиш жараёни мураккаб бўлгани сабабли, ўтказма солиқларни давлат идораси орқали йиғиш энг мақбул йўл ҳисобланади.

Кўчмас мулк солиғи маъмуриятчилиги қўйидаги кўп тармоқли функциялар ва экспертизани ўз ичига олади:

ер участкалари номларини рўйхатдан ўтказишни назорат қилиш (юримдик

кадастрни юритиш);

фискал кадастрни тузиш ва янгилаб бориш (мулкнинг эгалиги, атрибутлари ва жойлашуви, мулкдорнинг кенгаш даражасидаги манзили ва охири қайд этилган бозор ёки битим қиймати);

кўчмас мулк қийматини баҳолаш;

кўчмас мулк тўғрисидаги маълумотлар тўплаш;

баҳолаш рўйхатларидаги баҳолашга эътирозлар ва шикоятлар;

ҳисоб-китоблар;

солиқлар ва мажбуриятларни ундириш.

Замонавий анъанавий кўчмас мулк солиғи лойиҳаси ҳар қанча яхши ишлаб чиқилган бўлмасин, етарли даражада маъмурий малака, тажриба ва яхши йўлга қўйилган маъмурий амалиётларсиз у ўзининг даромад бериш салоҳиятини тўлиқ рўёбга чиқара олмайди. Шу билан бирга, кўчмас мулк солиғи даромадларининг ўзига хос хусусияти маъмурий маълумотлар таҳлили ва мавжуд заиф жойларни аниқлаш учун мустаҳкам асос бўлиб хизмат қилади (Kelly 2000 ва 2013б).

Анъанавий кўчмас мулк солиғининг даромад самарадорлигини баҳолаш учун, энг аввало, ҳар бир ҳудудда аҳоли жон бошига тўғри келадиган кўчмас мулк солиғи тушумларини аниқлаш лозим. Бу кўрсаткичлар орқали минтақалар ўртасида мавжуд бўлган тафовутлар ва уларнинг сабабларини (масалан, қамров кўламининг пастлиги, баҳолаш жараёнидаги эски маълумотлар, тўпланган қарздорлик ва ҳоказо) аниқлаш мумкин. Кейин эса ушбу тушумларни маҳаллий аҳоли жон бошига тўғри келадиган ЯИМ миқдорининг тахминан 1–2% ига тенг бўлган кўчмас мулк солиғи даромад салоҳияти билан таққослаб, маҳаллий бошқарув даражасидаги умумий самарадорликни баҳолаш мақсадга мувофиқдир (UN-Habitat, 2011a).

Маҳаллий бошқарув даражасидаги умумий самарадорликни баҳолаш бўйича тадқиқот ўтказамиз.

Ундирилган кўчмас мулк солиғи тушуми = Солиқ ставкаси x Ҳуқуқий базаси x Баҳолаш коэффициенти x Қамров коэффициенти x Ундириш коэффициенти

1. Солиқ ставкаси (t) - ўртача солиқ ставкаси. У кўчмас мулк солиғи бўйича ҳисобланган умумий мажбуриятнинг (R) мол-мулкнинг умумий қийматини баҳолашга нисбати сифатида аниқланади, бунда охири ифода солиқ рўйхатларидаги мол-мулклар сонининг (N) ва уларнинг ўртача қийматини баҳолашнинг (A) кўпайтмаси ҳисобланади.

2. Ҳуқуқий база (B) - бу солиққа тортилиши қонуний бўлган объектларнинг умумий сони (N^*) ва солиқ рўйхатларидаги объектларнинг ўртача бозор қиймати (A^*) нинг кўпайтмасидир.

3. Баҳолаш коэффициенти (V) - бу солиқ рўйхатларидаги мол-мулкларнинг ўртача қийматини (A) уларнинг ўртача бозор қийматига (A^*) бўлишдир.

4. Қамров коэффициенти (C) - бу солиқ рўйхатларидаги кўчмас мулклар сони (N) нинг қонуний равишда солиққа тортиладиган кўчмас мулклар сонига (N^*) нисбати.

5. Ундириш (ёки ундирув коэффициенти) (E) - бу ундирилган кўчмас мулк солиғи тушумининг (RC) ҳисобланган кўчмас мулк солиғи бўйича умумий мажбуриятга (R) нисбати.

Йиғилган кўчмас мулк солиғи тушумларининг умумий суммасини қуйидаги математик модел кўринишида ифодалаш мумкин:

$$RC = \left(\frac{R}{N \times A} \right) \times (N^* \times A^*) \times \left(\frac{A}{A^*} \right) \times \left(\frac{N}{N^*} \right) \times \left(\frac{RC}{R} \right)$$

Тенгламани қуйидагича ёзиш мумкин: $RC = (t \times B) \times (V \times C \times E)$, бу ерда қавс ичидаги биринчи ҳад сиёсат танловлари билан белгиланади, иккинчиси эса маъмурий самарадорликни ифодалайди.

Маъмурий самарадорликни оширишнинг ўзи кўчмас мулк солиғи тушумларини сезиларли даражада ошириши мумкин. Бу учта сценарий тасвирланган 1-жадвалда

кўрсатилган.

1-жадвал

Кўчмас мулк солиғи маъмурий кўрсаткичларининг турли сценарийлари бўйича самарадорлик даражаси

Маъмурий кўрсаткичлар	Жорий ҳолат	1-сценарий	2-сценарий
Қамров коэффициенти	0,75	0,85	0,95
Баҳолаш коэффициенти	0,60	0,70	0,90
Ундириш коэффициенти	0,45	0,55	0,85
Самарадорлик даражаси	0,20	0,33	0,73

Манба: Халқаро валюта жамғармаси маълумотлари асосида муаллиф ҳисоб-китоблари.

Жорий сценарий: Турли сабабларга кўра, солиққа тортиладиган ер участкаларининг атиги 75% и аниқланган ва солиқ рўйхатларига киритилган. Бундан ташқари, баҳолаш бир неча йил олдин амалга оширилган, натижада мулклар жорий бозор қийматининг атиги 60% ига баҳоланмоқда. Солиқ маъмурияти ундирув ва ижро этишда анча самарасиз бўлиб, тўланиши керак бўлган солиқ мажбуриятларининг атиги 45% ини ундирмоқда. Шунда маъмурий самарадорлик 0,20 га тенг бўлади.

Яхшиланиш сценарийлари: Агар маъмурият 1-сценарийда кўрсатилганидек бироз яхшиланса, маъмурий самарадорлик 0,33 гача ошади. Агар бошқарувда кейинги яхшиланишлар 2-сценарийда кўрсатилганидек содир бўлса, бошқарув самарадорлигининг яхшиланган даражаси 0,73 гача ошади. Шундай қилиб, самарадорлик коэффициенти 1-сценарийда 65% га ($100 \times 0,13/0,20$) ва 2-сценарийда 265% га ($100 \times 0,53/0,20$) ошади.

Паст ва ўрта даромадли мамлакатларда маъмурий нисбатларни баҳолаш жуда хилма-хилдир. Мавжуд амалий тадқиқотлар кам, аммо нисбатларнинг диапазонлари ривожланиш даражаси ўхшаш бўлган бошқа мамлакатларда амалда кузатилган ҳолатларни кўрсатиши мумкин. Африка мамлакатларида ундириш коэффициенти 20% дан 80% гача баҳоланади (World Bank, 1992; Keith, 1993; Kich, 1996). Ривожланаётган мамлакатларда баҳолаш коэффициентлари 20% дан 80% гача (Kelly, 1993; Rezk 2004) ва қамров даражаси 20% дан 70% гача кузатилмоқда (Kelly, 1993; Rezk 2004). Лотин Америкаси мамлакатларидаги 37 та шаҳарни ўрганиш қамров даражаси тахминан 20% дан 95% гача ва ўртача 67% гача бўлган диапазонни кўрсатди. ИХТТ мамлакатларида қамраб олиш ва йиғиш нисбатлари 100% атрофида эканлигини, аммо кам ва ўрта даромадли мамлакатларда қамраб олишнинг тахминан 40 дан 60% гача, йиғишнинг эса 30 дан 60% гача ўртача ҳисобланиши қайд қилинади (De Cesare, 2012).

Яхшироқ кўчмас мулк солиғи маъмуриятчилиги сиёсий қарорлардан кўра муҳимроқ аҳамият касб этади (Kelly, 1993). Кузатувлар шуни англатадики, ҳукуматлар биринчи навбатда солиқ маъмуриятчилигини такомиллаштиришга интилишлари керак, хусусан, барча мулклар солиқ рўйхатларида қайд этилиши, мулк бозор қийматига яқин баҳоланиши, солиқ мажбуриятлари аниқ баҳоланиши, ундирилиши ва ижро этилиши лозим. Шундай қилиб, қамров, баҳолаш ва ундириш коэффициентлари кўчмас мулк солиғи даромадлилиги, иқтисодий самарадорлик ва умумий адолатлиликни таъминлайдиган муҳим ўзгарувчилардир.

Кўчмас мулк солиғини татбиқ этиш, аввало, юридик кадастрдан кўра фискал кадастр мавжудлигига кўпроқ боғлиқ. Юридик кадастр (ёки кўчмас мулк дафтари) эса ер ҳамда бино учун қонуний ҳуқуқлар ва эгаликни расмий қайд этиш вазифасини бажаради.

Одатда, юридик кадастр ёки реестрга фақат тўлиқ ҳуқуқий эгалик ҳуқуқига эга бўлган ер участкалари киритилади - ҳар бир участкага бўлган мулк ҳуқуқи ёки низоли мулк ҳуқуқи биринчи навбатда юридик кадастрга қўшилишидан олдин ҳал қилиниши керак ва бу аниқлаштириш жараёни, яъни марказий мулк реестрида барча участкаларни

қамраб олиш кўп йиллар давом этиши мумкин. Кўчмас мулк солиғи бундай аниқлик даражасига муҳтож эмас, чунки у мулкдор ёки эгалловчига сертификатланган мулкдор ким эканлигини аниқ билмасдан туриб белгиланиши мумкин.

Бундан фарқли ўлароқ, кўчмас мулк солиғи объектларини ҳисобга олиш бўйича фискал кадастр ёки реестр бўлмаса, кўчмас мулк солиғини юритиш мумкин эмас. Фискал кадастр анъанавий кўчмас мулк солиғини бошқариш учун зарур бўлган кўчмас мулкнинг жиҳатларини қайд этади. Унда бинонинг ҳуқуқий тавсифи, солиқ тўловчи тўғрисидаги маълумотлар (мулк эгаси ёки истиқомат қилувчи), ер ва мулк тўғрисидаги маълумотлар (масалан, ўлчами), мулкнинг жисмоний хусусиятлари (ёши, қурилиш материали ва ишлатилиши), баҳоси ва жойлашган жойи (яъни жисмоний манзили) кўрсатилади. Кадастр идораси ушбу муҳим маълумотларни (яъни, мулкдорнинг ўзгариши, мулкнинг жойлашуви ва бозор қиймати) ҳисоб-китоб қилиш ва мол-мулк солиқларини ундириш мақсадида марказлаштирилмаган фискал кадастрларни юритадиган маҳаллий ҳокимият органларига тақдим этиши керак. Вақт ўтиши билан фискал ва юридик кадастрлар ҳар бир ер участкаси учун тегишли маълумотларнинг ўзаро мувофиқлигини таъминлаш учун бирлаштирилиши керак. Интеграцияга иккала турдаги кадастрларда қўлланиладиган ҳар бир участка учун ноёб мулк идентификация рақамидан фойдаланиш орқали эришиш мумкин.

Маълумотларни алмашиш протоколи ўрнатилиши керак, унга кўра ерларни рўйхатга олиш ёки актлар идораси бутун мамлакат бўйлаб транзакция қийматларини тизимли равишда қайд этади. Бу амалга оширилган мулк олди-сотди битимлари нархларининг аниқ ва изчил қайд этилишини таъминлаган бўлар эди. Маълумотлар маҳаллий мулкни баҳолаш идоралари, маҳаллий солиқ бошқармалари ва капитал даромадларини солиққа тортиш вазифаси юклатилган бошқармаларни қўллаб-қувватлаш учун фискал ва юридик кадастрларга тақдим этилади.

Сунъий йўлдош тасвирлари худудлар чегараларидаги барча солиққа тортиладиган мулкларни хариталашда самарали бўлиши мумкин. Ер участкаси ёки мол-мулкнинг сунъий йўлдош тасвирини ноёб мол-мулк идентификация рақамига (бу мавзе рақами, кўча рақами ва участка рақами комбинациясидан иборат) геоҳисоблаш солиқ солинадиган кўчмас мулкни қамраб олишни ва мол-мулкни ҳисоб-китоб қилиш имкониятини яхшилайти. Кўчмас мулк инвентаризациясини рўйхатга олиш алоҳида мол-мулкларни сунъий йўлдош орқали комплекс хариталаш ва биноларнинг юза майдонларини ўлчашдан бошланади. Иккинчидан, уйма-уй юриб ўрганиш орқали биноларнинг табиати, ишлатилиши, қурилиш тури, қаватлар сони ва ёши ҳақида маълумот тўпланади. Ушбу маълумотлар объектнинг фотосуратларини қўшиш мумкин бўлган географик ахборот тизими (ГАТ) координаталарига эга бўлган харитага киритилиши керак. Учинчидан, бу янги маълумотлар мулк реестридаги жорий маълумотлар билан таққосланади, кўпинча жойлардаги янги воқеликка нисбатан бўшлиқлар аниқланади. Сунъий йўлдош тасвирлари фискал кадастр учун асос сифатида долзарб хариталарни яратиши мумкинлиги сабабли, барча рўйхатга олинган объектларнинг марказий (ҳуқуқий) кадастри мавжуд бўлмагунча, кўчмас мулк солиғини ундиришни тезлаштиришни кечиктиришга асос йўқ (Grote ва McCluskey, 2022).

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш учун масъулликни қуйидагича танлаш имконияти мавжуд:

- 1) Давлат;
- 2) Махсус давлат агентлиги;
- 3) Маҳаллий ҳокимият;
- 4) Ҳусусий сектор;
- 5) Ўзини-ўзи баҳолаш;
- 6) Юқоридагиларнинг комбинацияси.

Марказлаштирилган баҳолаш маъмурияти қуйидаги афзалликларга эга:

- 1) Баҳолаш кўникмалари ва автоматлаштирилган оммавий баҳолаш ёндашувларидан фойдаланиш нуқтаи назаридан миқёс самарадорлигини оширади;
- 2) Бутун мамлакат бўйлаб барча ставка тўловчилар билан ишлаш учун ягона тузилмани таъминлайди;
- 3) Баҳолашни қўллаб-қувватлаш учун ягона ахборот тизимини ишлаб чиқишга рухсат беради;
- 4) Изчил ва бир хил жараёнлар орқали баҳолаш сифатини оширади;
- 5) Мамлакат ичидаги минтақавий ёки ҳудудий чегаралар бўйлаб баҳолаш билан шуғулланиш учун яхшироқ манба бўлиши мумкин.

Марказлаштирилган баҳолаш маъмуриятининг камчиликларига қуйидагилар киради:

1) Мулк жойлашган ҳудуддан узоқлашган ҳолда баҳолаш амалга оширилиши мумкин, бу эса маҳаллий бозор шароитларини етарлича ҳисобга олмаслигига олиб келади;

2) Агар баҳолаш марказий даражада амалга оширилса, мулк эгалари баҳоловчилар билан шахсан учрашиш учун узоқ масофага сафар қилишлари талаб этилиши мумкин.

Маҳаллий баҳолаш маъмуриятининг афзалликлари қуйидагилардан иборат:

1) Кўчмас мулк бозорининг маҳаллий шароитлари билан танишиш;

2) Мулкдорлар учун мулк нархларини қайси ҳукумат бошқараётганини кўриш қулайлиги;

3) Мулкдорлар билан маҳаллий учрашувлар ўтказиш орқали баҳолаш жараёнининг янада шаффофлиги.

Маҳаллий баҳолаш маъмуриятининг камчиликларига қуйидагилар киради:

1) Зарур баҳолаш кўникмаларига эга бўлган тажрибали ходимларнинг етишмаслиги;

2) Маҳаллий ҳокимият доирасидаги барча турдаги мулкларни баҳолаш имконияти чекланган бўлиши;

3) Ходимларни сақлаб тура олмаслик, натижада иш жараёни ва режалаштиришда жиддий муаммолар юзага келади.

Баҳолашни хусусий баҳоловчиларга аутсорсинг қилиш кенг тарқалган амалиёт бўлиб, бунда маҳаллий ҳокимиятлар етарлича салоҳиятга эга бўлмайди (McCluskey, Bahl ва Franzsen 2022). Хусусий сектор билан тузилган шартномалар барча мулклар ёки муайян турдаги мулклар учун баҳолашни ўз ичига олиши мумкин. Агар бир нечта ҳудудлар биргаликда битта баҳолаш провайдери билан шартнома тузса (Жанубий Африкада амалда бўлгани каби), аутсорсинг янада тежамкор бўлиши мумкин. Баҳолаш фирмаларининг тадбиркорликка ихтисослашиш тенденцияси кузатилмоқда. Баҳолов фирмалари кўчмас мулк солиқлари учун ҳудудий баҳолаш ишларини ўтказишга ихтисослашаётган тенденция мавжуд (масалан, Нидерландия, Жанубий Африка, Янги Зеландия ва Австралиянинг Викториа штати).

Маълумотлар сифати ва моделлаштириш имкониятлари мавжуд бўлса, компьютер ёрдамида оммавий баҳолаш (КЁОБ) кўчмас мулкни автоматлаштирилган ва самарали баҳолаш усули сифатида кенг қўлланилади, бу эса кўплаб турар-жой мулкларининг баҳолаш жараёнини тежаш имкониятини беради (Kelly, White ва Aanchal, 2020). Бу мулк қийматларини баҳолаш учун кўп ўлчовли статистикадан фойдаланадиган тизимга ишора қилади, яъни кузатилаётган бозор қийматлари билан кучли боғлиқ бўлган мулк хусусиятларини танлаш учун вазнларни белгилайди. КЁОБ тизими қуйидаги асосий таркибий қисмлардан иборат:

1) Модель спецификацияси (баҳолаш модели ёки моделларининг математик шакли);

2) Сотиш нархи ва мулкни тавсифловчи маълумотлар (моделни калибрлаш учун

кириш маълумотлари);

3) Даромад ва харажатлар ҳамда кўчмас мулкни тавсифловчи маълумотлар (даромад келтирувчи объектлар учун фойдаланиладиган маълумотлар);

4) Статистик дастурий таъминот (одатда кўп ўлчовли статистика усули);

5) Моделни калибрлаш (параметр қийматларини статистик баҳолаш);

6) Баҳоланиши лозим бўлган кўчмас мулк (баҳолаш модели учун бошланғич маълумотлар сифатида фойдаланиладиган кўчмас мулк тавсифлари);

7) Баҳолаш дастурий таъминоти (киришлар асосида натижаларни башорат қилиш ва сақлаш дастури);

8) Қиймат баҳолари (маълумотлар базасига сақланган модель натижалари).

КЕОБ тизимининг мақсади кўчмас мулк бозор қийматининг аниқ, бир хил, адолатли баҳосини самарали таъминлашдир. КЕОБ тизимининг асосини кўчмас мулк маълумотларининг ягона базаси ташкил этади. Бу ҳолда, алоҳида маълумотлар базаларидан фойдаланиш кўчмас мулк маълумотларини бошқа маълумотлар манбалари билан бирлаштириш бўйича қарорлар қабул қилишни талаб қилади. Ягона маълумотлар базаси операцион самарадорликни таъминлайди ва маълумотлар яхлитлигининг юқори даражасини кафолатлайди. КЕОБ методологиясининг афзаллиги шундаки, статистик моделларни кўп сонли кўчмас мулк объектларига, масалан, шаҳарлардаги барча кўп қаватли уйларга қўллаш мумкин. Калибрация усуллари асосан кўп омилли регрессион таҳлил доирасида амалга оширилади. Бундай ёндашувларни ишлаб чиқиш учун баҳоланиши керак бўлган кўчмас мулк объектлари тўплами ва транзакция маълумотлари бўйича характеристик маълумотлар талаб этилади. Методологиянинг моҳияти шундаки, башорат моделлари транзакция маълумотлари асосида яратилади, аниқлик ва сифат бўйича текширилади, сўнгра барча кўчмас мулк объектлари тўпламига қўлланилади.

Халқаро тажриба шуни кўрсатадики, КЕОБ ечимини ишлаб чиқиш учун бир неча йил керак бўлади. Дизайннинг мураккаблик даражаси, шунингдек, ишлаб чиқиш харажатлари кичик ҳудудларнинг имкониятларидан ташқарида бўлади. Шундай қилиб, КЕОБ тизимини ишлаб чиқиш учун давлат ва йирикроқ ҳудудлар кўпроқ номзод бўлиши мумкин ва бундай техник салоҳиятни яратиш учун бир неча йил керак бўлади. КЕОБ ёндашувини жорий этиш солиқ тўловчиларга баҳоланган қийматларга эътироз билдириш ва шикоят қилиш имкониятини яратишни ҳам талаб қилади. Бу бир нечта муаммоларни ҳал қилиш учун зарур бўлган вақтни ҳисобга олган ҳолда, эътибордан четда қолдирмаслик керак бўлган соҳалардан биридир. Одатда, ҳудудлар доирасидаги барча мулкларни баҳолашдан сўнг, тахминан 2-5% и апелляция шикоятига сабаб бўлади (Grote va McCluskey, 2022).

Бозорга асосланган кўчмас мулк солиғи тўловчилари тез, арзон, оддий, мутаносиб, стресссиз, қатъий, обрўли ва якуний шикоят жараёнини талаб қилади (McCluskey, Bahl va Franzsen, 2022). Шу нуқтаи назардан, қуйидаги тамойилларни диққат билан кўриб чиқиш керак:

1) Қарорлари кўриб чиқилаётган шахслардан мустақиллик;

2) Ўз вақтида ва зарар етказувчи солиқ юкига мутаносиб бўлган харажатлар;

3) Низоларни ҳал қилишга қаратилган норасмий тинглаш жараёни;

4) Техник бўлмаган жараённинг кенг қамровли тавсифи ва кўрсатмалари;

5) Оддий одам учун унчалик қонуний ва тушунарли бўлмаган низоли бўлмаган тингловлар;

6) Изчил қарорлар;

7) Солиқ тўловчи учун тежамкор натижалар.

Кўпчилик уй эгалари ўз уйининг бозор қийматини яхши билишади. Улар яқиндаги сотувлар ва уй нархларининг ўзгариши ҳақида эълон қилинган маълумотлар орқали бу ҳақдаги маълумотларга эга бўлишлари мумкин. Агар аниқликда шубҳа туғилса,

индивидуал баҳоловчилардан фикр олишлари мумкин. Шу сабабли, мулк эгалари ўз мулкининг қийматини аниқ баҳолай олишлари лозим. Бу эса анъанавий кўчмас мулк солиғи тизимида ўзини-ўзи баҳолаш қийматлари диапазони режими моҳияти ҳисобланади.

Ўзини-ўзи баҳолаш режимида, мулк эгалари ўз мулки қайси қиймат диапазонига киритилиши кераклигини аниқлашлари сўралади. Қиймат диапазонига киритилган барча мулклар бир хил солиқ мажбуриятини жалб қилади. *(Ўзини-ўзи баҳолаш режимида “қиймат диапазони” тушунчаси мулкнинг аниқ бир қиймат интервалида бўлишини англатади. Бу ерда мулк эгаларидан ўз мулкларининг бозор қийматини баҳолаб, уни маълум бир қиймат оралиғига (масалан, 100 000–150 000 доллар, 150 000–200 000 доллар ва ҳ.к.) жойлаштириш талаб қилинади. Шу тарзда, бир хил қиймат диапазонидаги барча мулклар бир хил солиқ мажбуриятларга эга бўлади.)* Умумий қайта баҳолашдан кейин (масалан, ҳар 5 йилда), мулклар қиймати ошса ёки тушса, бошқа диапазонга ўтиши мумкин. Ирландиянинг турар-жой мулки солиғи қиймат диапазони ўзини-ўзи баҳолашга асосланади. Ўзини-ўзи баҳолаш қийматлари диапазони кам даромадли мамлакатлар учун ҳам жозибадор бўлиши мумкин, чунки у ҳар бир мулкни индивидуал баҳолайдиган капитал бозор қиймати тизимига қараганда амалга ошириш ва қўллаб-қувватлаш арзонроқдир (Grote ва McCluskey 2022).

Ўзини-ўзи баҳолаш қисқа вақт ичида кўп сонли мулкларни баҳолаш имконини беради (Grote ва McCluskey, 2022). Баҳоланган қийматлар ўзини-ўзи баҳолаш сабабли, солиқ тўловчиларнинг эътирозлари кам бўлиши керак (Franzsen ва McCluskey, 2017). Агар мулк эгалари қонуний қоидалар ва кўрсатмаларга риоя қилсалар, баҳолаш маъмурият томонидан шубҳа остига қўйилиши эҳтимоли кам. Бироқ, тизим қасддан паст баҳолаш ҳолатида қатъий эътироз билдириш имкониятини таъминлаши керак. Эълон қилинган қийматни қўллаб-қувватловчи маълумотлар қўллаб-қувватловчи ҳужжатлар билан бирга бўлса, қасддан паст баҳолаш хавфини камайтириш мумкин. Шунини қабул қилиш керакки, мулк эгаларининг бозор қиймати ҳақидаги баҳолари одатда ҳалол ниятда амалга оширилади. Тамойил - эълон қилинган қийматни қабул қилиш, лекин паст баҳолаш юзага келса, унга қарши чоралар билан тўлдириш бўлади. Масалан, агар турар жой эълон қилинган қийматдан сезиларли даражада юқори нархга сотилса (яъни эълон қилингандан кейин 2 йил ичида), қўшимча солиқ ва фоиз тўланиши мумкин. Ҳеч қандай эълон қилинмаган ҳолларда, муниципалитет мулк қийматини оддийгина баҳолаши мумкин.

Диапазонлар сонидаги тежамкорлик ва қўшни диапазонлар ўртасидаги сезиларли солиқ мажбурияти фарқларидан қочиш ўртасида мувозанатга эришиш керак. Камроқ ва кенгроқ диапазонлар билан ўзини-ўзи баҳолашни амалга ошириш осонроқ, лекин жуда кенг диапазонлар адолатсизликни келтириб чиқариши мумкин. Танланган диапазонлар сони солиқ тўловчилар ўз мулкларини бир ёки ҳатто икки диапазонга нотўғри жойлаштирсалар, мутаносиб бўлмаган хавфларга дучор бўлмасликлари учун етарли бўлиши керак. Ўзини-ўзи баҳолашнинг асосий талаби - мулк эгаларини осонгина кириши мумкин бўлган бозор билан боғлиқ маълумотлар, жумладан яқиндаги сотиб олиш нархлари (идеал равишда замонавий сотиш нархлари реестрида қайд этилган), кўчмас мулк агентлари веб-сайтларидаги шунга ўхшаш мулкнинг сўралган нархлари, мулк суғуртаси қийматлари ва ипотека учун ваколатли баҳоловчилар томонидан яқинда ўтказилган баҳолашлар билан таъминлашдир. Ишловчи ўзини-ўзи баҳолаш диапазони тизимига эга бўлишнинг реал муддати - 2 йил. Бу ҳокимиятларга диапазон кенглиги каби диапазонли ёндашув компонентларини синовдан ўтказишга имкон беради.

Кўчмас мулкни баҳолаш учун битим нархларининг муҳимлигини ҳисобга олган ҳолда, мамлакатлар битимларнинг эълон қилинган нархлари асосида «Сотиш нархлари реестри»ни ташкил этишни кўриб чиқишлари керак. *(Сотиш нархлари реестри – бу*

битимларда эълон қилинган сотиш нархларига асосланган алоҳида маълумотлар базасидир. Унинг мақсади кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида бозорнинг ҳақиқий ҳолатини акс эттиришдир.) Миллий давлат муассасаси сотиш нархлари реестрини ташкил этиш ва қўллаб-қувватлаш функциясини ўз зиммасига олиши керак - масалан, статистика бюроси. Сотиш нархлари реестри аслида алоҳида маълумотлар базаси бўлади, лекин кадастр билан боғланади. Швециянинг хариталаш, кадастр ва ерни рўйхатга олиш идораси бунга яхши мисол бўлиб, у анъанавий кўчмас мулк солиғи учун мол-мулкни баҳолашнинг ҳақиқийлигини қўллаб-қувватлайдиган сотиш нархлари реестрининг сақловчиси ҳисобланади. Худди шундай, Словения кузатув ва хариталаш бошқармаси оммавий баҳолаш, мулк индекслари, индивидуал баҳолаш ва бозорни ўрганиш мақсадида битимлар нархлари қайд этилган «Мулк бозори реестри»ни юритади (Grote ва McCluskey 2022).

Сотиш нархлари реестридаги маълумотлар кўчмас мулкни солиққа тортиш учун бир нечта мақсадларга хизмат қилади. У уй-жой нархлари индексини ишлаб чиқишни қўллаб-қувватлаши мумкин ва ундан қуйидаги мақсадларда фойдаланиш мумкин:

1) Кўчмас мулк билан боғлиқ капитал ўсиш солиғи учун эталон қийматларни белгилаш;

2) Шаҳар ва туман даражасида турар-жой мулкнинг индикатив ўртача нархларини таъминлаш. Бундан ташқари, сотиш нархлари реестри маълумотлари КЕОБ моделларини ишлаб чиқиш ва аниқлигини текшириш учун калит ҳисобланади.

Солиқ тўловлари бўйича маъмурий мажбурият чоралари тўловга қобилиятсиз мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини бошқа шахсга ўтказишга чеклов қўйиш ҳуқуқини ўз ичига олиши мумкин. Объектнинг барча кўчмас мулк солиқлари, коммунал тўловлар, хизмат кўрсатиш йиғимлари ва бошқа мажбурий тўловлар тўланганлигини тасдиқлаш учун тозалаш сертификати берилиши мумкин. Қонуний таъсирнинг бошқа чораларига фуқаролик даъвоси, иш ҳақини ундириш (яъни, суд қарори), банк ҳисоб рақамларини блоклаш, ижара ҳақини ундириш, мулк эгасига қарши даъволар, солиқ имтиёзлари, мол-мулкни мусодара қилиш ва давлат фойдасига олиш киради.

Солиқ тўловчиларга ўз пул оқимларини самаралироқ бошқаришга ёрдам бериш учун кўчмас мулк солиғини бўлиб-бўлиб тўлаш тизимини (масалан, Намибия ва Жанубий Африкадаги каби ҳар ойда) жорий этиш орқали солиқ интизомини ошириш мумкин (Goodfellow, 2017).

Кўп мамлакатларда кўчмас мулк солиғини ҳисоблаш, йиғиш ва ундириш маҳаллий босқичда амалга оширилади. Бу усул маҳаллий молиявий мустақиллик ва масъулиятни рағбатлантириб, маҳаллий шароитлардан самарали фойдаланиш имкониятини яратади. Бироқ, худудларнинг ундирув ваколатлари кўпинча чекланган. Солиқ қарздорларига нисбатан энг самарали воситаларни, жумладан банк ҳисобларини музлатиш, иш ҳақидан ундириш ва мулкни мусодара қилишни одилон ва масъулиятли равишда қўллаш учун зарур бўлган қонуний ва маъмурий механизмлар фақат марказий солиқ маъмурияти учун мавжуд бўлиши мумкин. Қолаверса, солиқ маъмуриятлари коррупция ва маблағларни нотўғри тақсимланиши ҳолатларини аниқлашда юқори малакали бўлиб, кўчмас мулк солиғини ундиришда ёрдам берадиган солиқ тўловчилар ҳақида кенг маълумотларга эга. Улар элита қаторидаги шахслардан солиқ йиғишда сиёсий жиҳатдан кўпроқ аҳамиятга эга. Маҳаллий солиқ маъмуриятлари кўчмас мулк солиғи йиғимини самарали ундира олмаган ҳолларда, маҳаллий салоҳият яхшиланмагунча ундириш функциясини қайта марказлаштириш тавсия этилади (Руанда, Танзания, Гамбия ва Серб Республикасидаги каби).

Маҳаллий коммунал хизматлар кўчмас мулк солиғини ҳисоблаш ва йиғиш учун шартнома асосида жалб қилиниши мумкин. Ривожланаётган кўплаб мамлакатларда мулк эгаларини кузатиш муаммоли, чунки мулк ҳуқуқининг рўйхатдан ўтказилиши ноаниқдир. Бироқ, мулк эгалари яшаш жойида яшашлари сабабли, уларни аниқлаш

осонроқ бўлади ва коммунал хизматларга обуна бўлишлари орқали маълумотлар олинади. Шу сабабли, йиғувчининг ишларини енгиллаштириш мақсадида, баъзи мамлакатларда солиқ мажбурияти коммунал тўлов қоғозида алоҳида пункт сифатида кўринади. Масалан, Грецияда муниципал кўчмас мулк солиғи мулк эгасига юкланади, лекин у электр энергияси тўловлари орқали ундирилади. Агар тўлов қоғози ижарачининг номига ёзилган бўлса, у солиқ миқдорини ойлик ижара ҳақидан чегириб олиш имкониятига эга бўлади.

2-жадвал

Кўчмас мулк солиғи ислохотларини амалга ошириш чора-тадбирлари

Чора-тадбирлар	Тавсифи	Кутилган натижа
1. Ягона маълумотлар базасини яратиш	Барча мулк объектлари ҳақидаги маълумотларни бирлаштирилган, интеграцияланган базани яратиш.	Мулк баҳолаш жараёнлари шаффофлиги ва аниқлигини ошириш, мулк эгалари ва солиқ тўловчилар ўртасида ишончни мустаҳкамлаш.
2. Мулк баҳолаш тизимини модернизация қилиш	Компьютер ёрдамида оммавий баҳолаш (КЕОБ) каби автоматлаштирилган усулларни жорий этиш, баҳолаш методологиясини такомиллаштириш.	Баҳолаш жараёнининг самарадорлиги ва тизимлилигини ошириш, баҳолаш натижалари асосида адолатли солиқ мажбуриятларини белгилаш.
3. Солиқ ставкалари ва чегирмаларни қайта кўриб чиқиш	Солиқ ставкаси, баҳолаш кўрсаткичлари ва имтиёزلарни қайта баҳолаш, уларни бозор қиймати ва ижобий/салбий хусусиятларга мувофиқ равишда дифференциялаш.	Солиқ базасининг адолатли тақсимланиши, бозорга мослашган солиқ юкни таъминлаш, нотўғри баҳолаш натижаларининг олдини олиш.
4. Маъмурий самарадорликни ошириш	Солиқ йиғиш, қамраб олиш ва баҳолаш нисбатларини ошириш, ахборот тизимлари ва назорат механизмларини такомиллаштириш.	Солиқ тушумларини кўпайтириш, йиғиш ва ундириш жараёнларини самарали ташкил қилиш, рўйхатдан чиқмаган субъектлар сонини камайтириш ва яширин ҳолатларни қисқартириш.
5. Ахборот технологияларидан кенг фойдаланиш	Мулк идентификацияси, автоматлаштирилган баҳолаш ва таҳлил учун ИТ ечимларини жорий этиш, мобил платформалар орқали солиқ тўловларини назорат қилиш.	Мулк маълумотларининг тез ва аниқ янгиланиши, солиқ тўловчиларнинг маълумотларига осон кириш имконияти, солиқ назоратининг кучлилашиши ва маъмурий хатоларнинг камайиши.
6. Фуқаролар ва мулк эгалари учун ахборот кампанияларини ўтказиш	Солиқ ислохотлари ва янги тўлов механизмлари ҳақида кенг қамровли ва тушунарли ахборот материаллари тайёрлаш, семинарлар, консультациялар ташкил этиш.	Солиқ тўловчиларнинг солиқ билимларини ошириш, янги тизимларга мослашишни енгиллаштириш, фуқаролик муносабатларини яхшилаш ва ижобий муносабатни рағбатлантириш.
7. Маҳаллий ҳокимиятлар билан самарали ҳамкорликни мустаҳкамлаш	Солиқ тушумларидан олинган маблағларни қайта тақсимлаш ва маҳаллий инфратузилмаларни ривожлантиришда маҳаллий ҳокимиятлар билан яқин ҳамкорлик ўрнатиш.	Маҳаллий бюджетларнинг барқарорлигини таъминлаш, жамоат хизматларини яхшилаш ва солиқ тўловчиларнинг манфаатларини кўзлаш орқали сиёсий мослашувчанликни ошириш.

Манба: муаллиф томонидан тузилган.

Кўчмас мулк солиғи даромадларини жалб қилиш учун юқори устуворликка эга бўлган йиғишга қаратилган стратегия кўчмас мулк солиғи дизайни модернизация қилинмасдан олдин ҳам қабул қилиниши мумкин. Ривожланаётган мамлакатларда асосий маъмурий чеклов - йиғиш ва ундиришдир. Кўчмас мулк солиғи йиғимини

яхшилашнинг калити - паст йиғимлар ва солиқ тўловчиларнинг риюя этмаслигининг турли сабабларини тушуниш, давлат аралашувининг мумкин бўлган вариантларини аниқлаш - жумладан, оширилган даромадларнинг маҳаллий давлат хизматларини яхшилаш учун ишлатилишини кўрсатиш ва кўчмас мулк солиғи йиғими учун тизим салоҳиятини ривожлантиришдир (2-жадвалга қаранг). Солиқ базасининг ҳажмини қайта баҳолаш ва солиқ рўйхатини кенгайтириш орқали ошириш кейинчалик амалга оширилиши керак. Ушбу алоҳида ислоҳот қадамларининг барчаси муваффақиятли йиғиш ва ундириш тизимини яратиш билан бирга, сезиларли сиёсий ирода талаб қилади.

Хулоса ва таклифлар.

Анъанавий кўчмас мулк солиқлари ички ресурсларни жалб қилишда муҳим роль ўйнаши зарур. Кенг қамровли маълумотлар базасидан фойдаланган ҳолда, улар ялпи ички маҳсулотнинг 1-2% гача ошишига ҳисса қўшишлари мумкин, бу кўпгина мамлакатлар учун ҳозирда юқори кўрсаткич ҳисобланади. Кўчмас мулк солиғи маҳаллий ҳокимиятларга тез урбанизация туфайли юзага келган бойликдан фойдаланиш имкониятини беради, бу ер нархининг ошишидаги сармойани ўзлаштиришга ёрдам беради. Шунинг учун, бу солиқ тури қайта тақсимлаш жиҳатидан энг самарали деб ҳисобланади. Маҳаллий давлат хизматларини яхшилашга йўналтирилган даромадлардан оқилона фойдаланиш маҳаллий ҳокимиятларнинг жавобгарлигини ошириб, кўчмас мулк солиғининг сиёсий жиҳатдан маъқул бўлишини таъминлайди. Ахборот технологияларининг ютуқларидан мулкни идентификация қилиш ва соддалаштирилган баҳолаш учун фойдаланиш имконияти чекланган мамлакатларда, шу жумладан Ўзбекистонда кўчмас мулк солиғини бошқаришни енгиллаштиришга ёрдам беради. Кўчмас мулк солиғини ислоҳ қилиш жараёни давлат ва маҳаллий иқтисодий барқарорликни таъминлашда муҳим рол ўйнайди.

Юқоридаги таҳлил ва тадқиқотлар асосида қуйидаги хулосага келинди:

1. Кўчмас мулк солиғи давлат ва маҳаллий бюджет даромадлари манбаи сифатида самарали бўлиши мумкин, бироқ унинг паст қамрови, нотўғри баҳолаш ва маъмурий муаммолар туфайли потенциали тўлиқ ишга туширилмаган.

2. Солиққа тортиш тизими шаффоф ва адолатли бўлиши учун мулкни баҳолаш механизмини такомиллаштириш зарур, хусусан бозор қийматига асосланган ёндашувларни кенг жорий этиш талаб этилади.

3. Кўплаб ривожланаётган мамлакатларда мулк солиғи тушумлари ЯИМга нисбатан анча паст, бу эса солиқ қамровини кенгайтириш ва маъмурий самарадорликни оширишни талаб қилади.

4. Эскирган кадастр ва солиқ рўйхатлари бозордаги реал ўзгаришларни акс эттирмайди, шунинг учун улар мунтазам равишда янгиланиши лозим.

5. Солиқ имтиёзлари ва чегирмалар чекланган доирада бўлиши керак, улар ҳар йили қайта кўриб чиқилиши ҳамда мақсадга мувофиқлиги таҳлил қилиниши лозим.

6. Анъанавий кўчмас мулк солиғи, капитал ўсиш солиғи ва кўчмас мулк транзакция солиғи тизимлари мувофиқлаштирилиши керак, бу солиққа тортиш жараёнини яхшилаш ва солиқ тушумларини оширишга ёрдам беради.

7. Маҳаллий ҳокимиятлар солиқ ставкаларини мослашувчан белгилаши керак, бироқ бу адолатли ва шаффоф тартибда амалга оширилиши лозим.

Шунингдек, кўчмас мулк солиғи тизимини самарали ташкил этиш ва фискал барқарорликни таъминлаш мақсадида қуйидаги йўналишлар бўйича амалий таклифлар ва тавсиялар ишлаб чиқилди:

ҳар бир ҳудудда аҳоли жон бошига тўғри келадиган кўчмас мулк солиғи тушумларини ҳисоблаш ва уларни ҳудудий даромад салоҳияти билан таққослаш;

маъмуриятчилик функциялари занжиридаги энг заиф бўғинларни аниқлаш ва

уларни мустаҳкамлаш учун ташкилий чоралар кўриш;

фискал кадастр тизимини шакллантиришни тезлаштириш, шунингдек, сунъий йўлдош тасвирлари ва дронлар ёрдамида кадастр маълумотларини мунтазам янгилаш; солиқ идоралари ва маҳаллий баҳолаш идоралари ўртасида маълумот алмашишни таъминлаш, фискал ва юридик кадастрлар ўртасида транзакция маълумотларини мувофиқлаштириш;

барча ер участкаларига ноёб мулк идентификация рақамларини бериш ва турли мулк реестрларининг ўзаро интеграциясини таъминлаш;

кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлаш учун КЕОБ автоматик баҳолаш тизимларини жорий этиш;

уй-жой мулкдорларига ўз мулкларини бозор қийматига мос тарзда эълон қилиш имкониятини бериш, бу анъанавий баҳолашдан арзонроқ ва тезкорроқ механизм бўлиши мумкин;

солиқ диапазонларини тўғри шакллантириш, мулк эгаларига ўз мулкларини тегишли баҳолаш диапазонида акс эттириш имконини яратиш;

маҳаллий ҳокимиятларга маҳаллий фискал мустақилликни ошириш мақсадида марказ томонидан белгиланган тор диапазонда солиқ ставкаларини танлаш имконини бериш;

солиқ ставкаларини турар жой ва тижорат бинолари ўртасида табақалаштиришдан воз кечиш, агар хизмат кўрсатиш даражасида жиддий фарқлар мавжуд бўлмаса;

бўш турган шаҳар ерларига нисбатан юқори ставка ёки қўшимча солиқ белгилаш учун барча бўш турган ерларни аниқлаш ва уларнинг умумий юзаси динамикасини баҳолаш ҳамда ерларнинг бўш қолиш сабабларини чуқур таҳлил қилиш ва солиқ чоралари таъсирини баҳолаш;

кўчмас мулк солиғи бўйича имтиёзлар ва озод қилишни чеклаш, ҳар йили уларнинг мақсадга мувофиқлигини қайта кўриб чиқиш;

пензионерлар ва камбағал уй хўжаликлари учун кечиктирилган солиқ тўловини жорий этиш, бу билан «активларга бой, аммо нақд пулга камбағал» тоифадаги шахсларнинг солиқ юкни енгиллаштириш;

солиқ тўловчилар учун қулайлик яратиш мақсадида кўчмас мулк солиғини ҳар ой ёки қисқа муддатли тўловлар асосида бўлиб-бўлиб тўлаш механизмларини кўриб чиқиш;

солиқ ҳисобварақларини мулк эгаларига ўз вақтида етказиб бериш, қайтарилган ёки етказилмаган ҳисобварақларни назорат қилиш ва уларга тегишли чоралар кўриш;

солиқ тўловларини банк тизими ёки мобил алоқа операторлари орқали амалга ошириш имкониятини яратиш, бу солиқ тўловчилар учун маъмурий юкни камайтиради;

кўчмас мулк солиғини йиғиш жараёнида рақамли технологиялардан фойдаланиш, жумладан, ҳисоб-китоб қилиш ва ҳисоб-фактура юбориш орқали солиқ маъмуриятини такомиллаштириш;

барча кўчмас мулк битимларини кадастр базасига киритиш, уларнинг бозор қийматига мослигини мунтазам текшириб бориш;

солиқ маъмуриятларини мустаҳкамлаш мақсадида ахборот-коммуникация технологияларидан фойдаланиш, кўчмас мулк солиғини самарали бошқариш учун интеграцияланган солиқ тизимларини ривожлантириш.

Ўзбекистонда кўчмас мулк солиғи тизимини модернизация қилиш маҳаллий бюджетларнинг барқарорлигини таъминлаш, бозор шаффофлигини ошириш ва мулк эгалари учун мослашувчан тўлов механизмларини жорий этиш орқали солиққа тортиш жараёнини самарали ташкил қилиш имкониятини яратади. Тавсия этилган чоралар солиққа тортиш жараёнини енгиллаштириш, ахборот тизимларини мувофиқлаштириш ва мулк эгалари учун қулай тўлов шартларини яратишга қаратилган.

Адабиётлар/Литература/Reference:

- Acosta-Ormaechea, S., S. Sola, and J. Yoo. (2018). «Tax Composition and Growth: A Broad Cross-country Perspective.» *German Economic Review* 20(4): 70–106.
- Almy, R.R. (2013). *Property Tax Regimes in Europe. The Global Urban Economic Dialogue Series. Nairobi: UN-Habitat.*
- Awasthi, R., and M. Nagarajan. (2020). «Property Taxation in India: Issues Impacting Revenue Performance and Suggestions for Reform.» *Discussion Paper–Governance Global Practice, World Bank, Washington, DC.*
- Bahl, R. (2009). «Property Tax Reform in Developing and Transition Countries.» *United States Agency for International Development, Washington, DC.*
- Bird, R.M. (1995). «Decentralizing Infrastructure: For Good or for Ill?» In «Decentralizing Infrastructure: Advantages and Limitations,» Estache, A. (ed.). *World Bank Discussion Papers No. 290. World Bank, Washington, DC.*
- Bird, R.M., and E. Slack. (2004a). «Land and Property Taxation in 25 Countries: A Comparative Review.» In *International Handbook of Land and Property Taxation*, Bird R.M. and E. Slack (eds.). *Massachusetts: Edward Elgar Publishing.*
- Bird, R.M., and E. Slack. (2004b). *International Handbook of Land and Property Taxation. Massachusetts: Edward Elgar Publishing.*
- Franzsen, R.C.D., and W.J. McCluskey. (2013). «Value-Based Approaches to Property Taxation.» In *A Primer on Property Tax: Administration and Policy*, McCluskey, W.J., G.C. Cornia, and L. C. Walters (eds.). *Oxford: Wiley-Blackwell.*
- Franzsen, R.C.D., and W.J. McCluskey. (2017). *Property Tax in Africa: Status, Challenges and Prospects. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.*
- Goodfellow, T. (2017). «Central-Local Government Roles and Relationships in Property Taxation.» *Summary Brief No. 12, International Centre for Tax and Development at the Institute of Development Studies.*
- Grote, M. and W. McCluskey. (2022). «Romania: Technical Assistance Report on Improving Revenues from the Recurrent Property Tax.» *IMF Country Report 22/198. International Monetary Fund, Washington, DC.*
- International Monetary Fund (IMF). (2014). *Government Finance Statistics Manual 2014. Washington, DC.*
- International Monetary Fund (IMF). (2018). *Fiscal Monitor: Capitalizing on Good Times. Washington, DC, April.*
- Keith, S.H. (1993). *Property Tax in Anglophone Africa: A Practical Manual. Washington, DC: World Bank.*
- Kelly, R. (1993). «Property Tax Reform in Indonesia: Applying A Collection-Led Implementation Strategy.» *Bulletin of Indonesian Economic Studies* 29(1): 85–104.
- Kelly, R. (2000). «Designing a Property Tax Strategy for Sub-Saharan Africa: An Analytical Framework Applied to Kenya.» *Public Budgeting and Finance*, 20(4): 36–51.
- Kelly, R. (2013a). «Making the Property Tax Work.» *International Center for Public Policy Working Paper 13-11, Georgia State University, Andrew Young School of Policy Studies.*
- Kelly, R. (2013b). «Property Tax Collection and Enforcement.» In *A Primer on Property Tax: Administration and Policy*, W. J. McCluskey, G. C. Cornia, and L. C. Walters (eds.). *Oxford: Wiley-Blackwell.*
- Kelly, R., R. White, and A. Aanchal. (2020). *Property Tax Diagnostic Manual. Washington, DC: World Bank.*
- Kich, J.A. (1996). «An Evaluation of Rating System in Kenya: A Case Study of Nairobi City Council.» *Department of Land Development, University of Nairobi.*
- Kitchen, H. (1992). *Property Taxation in Canada. Toronto: Canadian Tax Foundation.*
- McCluskey, W., R. Franzsen, and R. Bahl (2017). «Policy and Practice.» In *Property Tax in Africa: Status, Challenges and Prospects*, Franzsen, R. and W. McCluskey (eds.). *Cambridge, MA:*

Lincoln Institute of Land Policy.

McCluskey, W.J., R. Bahl, and R.C.D. Franzsen (eds.). (2022). *Property Tax in Asia—Policy and Practice*.

Northam, R. M. (1971). «Vacant Urban Land in the American City.» *Land Economics* 47(4): 345–355.

OECD. (2022). «Housing Taxation in OECD Countries.» *OECD Tax Policy Studies*. No. 29, OECD Publishing, Paris.

OECD. (2023). «Revenue Statistics 2023: Tax Revenue Buoyancy in OECD Countries.» OECD Publishing, Paris.

Tulakov, U. (2025). *Classification in real estate taxation and cadastral valuation. International scientific e-conference «Human resources and modern professions in the world» – Aachen, Germany, 4, 28-34.*

Tulakov, U. (2025). *Ways to Improve The Methodological Foundations of Mass Appraisal for Real Estate Taxation. Central Asian Journal of Innovations on Tourism Management and Finance, 6(1), 135-145.*

UN-Habitat. (2011a). *Land and Property Tax—A Policy Guide*. Nairobi: United Nations.

UN-Habitat. (2011b). *Innovative Land and Property Taxation*. Nairobi: United.

Қарор (2019) Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 10 июлдаги «Солиқ маъмуриятчилигини такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги 4389-сонли Қарори.

Тўлаков, У. (2024). Кўчмас мулкни солиққа тортишда қийматни баҳолаш усуллари. *Иқтисодий тараққиёт ва таҳлил, 2(12), 389–399.*

Фармон (2018) Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 29 июндаги «Ўзбекистон Республикасининг солиқ сиёсатини такомиллаштириш концепцияси тўғрисида»ги ПФ-5468-сон Фармони.

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