



JISMONIY SHAXSLARDAN UNDIRILADIGAN MOL-MULK SOLIG'INI HISOBLASH MEXANIZMINI TAKOMILLASHTIRISHDA XORIJIY TAJRIBA

Saidrasulov Ibrohim

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti

ORCID: 0009-0006-4465-5799

saidrasulovibrohim@gmail.com

Annotatsiya. Ushbu maqolada davlat byudjetini barqarorlashtirishda mahalliy byudjetni moliyalashtirishda eng muhim daromad manbalaridan biri bo'lgan mol-mulk solig'ining ahamiyati, mol-mulk solig'ini hisoblash mexanizmini yanada takomillashtirishda xorijiy tajriba imkoniyatlari tahlil qilinadi.

Kalit so'zlar: Ko'chmas mulk, mol-mulk solig'i, kadastr qiymat, sotish qiymati, rezident va norezident, tijorat mulk obyekti.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМА ИСЧИСЛЕНИЯ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Саидрасулов Ибрагим

Ташкентский государственный экономический университет

Аннотация. В данной статье анализируется значение налога на имущество как одного из важнейших источников доходов при финансировании местного бюджета в стабилизации государственного бюджета, возможности зарубежного опыта в дальнейшем совершенствовании механизма исчисления налога на имущество..

Ключевые слова: недвижимость, налог на имущество, кадастровая стоимость, продажная стоимость, резидент и нерезидент, коммерческая недвижимость.

FOREIGN EXPERIENCE IN IMPROVING THE MECHANISM FOR CALCULATING PROPERTY TAX ON INDIVIDUALS

Saidrasulov Ibrohim

Tashkent State University of Economics

Abstract. This article analyzes the importance of property tax, which is one of the most important sources of income in the financing of the local budget in the stabilization of the state budget, the possibilities of foreign experience in further improving the mechanism for calculating property tax.

Keywords: real estate, property tax, cadastral value, sale value, resident and non-resident, commercial property.

Kirish.

Davlat budjetini moliyaviy barqarorligini ta'minlash - davlat iqtisodiy rivojlanishining eng muhim omillaridan biri hisoblanadi. Hozirgi kunda budjet daromadlari manbalarini shakllantiruvchi va tartibga soluvchi soliqlarning o'рни katta. Bu soliqlar mahalliy darajada moliyaviy mustaqillikni ta'minlash bilan birga, mamlakatdagi soliq siyosatning muvozanatini saqlashga xizmat qiladi.

Barchamizga ma'lumki hozirgi kunda mamlakatimizda ko'chmas mulkka bo'lgan talab nafaqat shaharlarda balki tumanlar va qishloq joylarda ham tobora ortib bormoqda. Buning asosiy sabablari sifatida tabiiy iqlimning o'zgarishi va cheklangan yer resurslari, aholining demografik ko'payishi, hududlardagi infratuzilmaning rivojlanishi ya'ni shaharlashuv, ipoteka dasturlarining yaratilishi hamda ushbu dasturdan insonlar ko'chmas mulkdan daromad olish manbai sifatida foydalanishi kabi birqator omillarni ko'rsatib o'tish mumkin.

Hozirda aholining ko'chmas mulkka bo'lgan talabini qondirish, ko'chmas mulk sotib olish bilan bog'liq holda yuzaga kelayotgan muammolarni bartaraf etish hamda ko'chmas mulk narxlarining ko'tarilishini oldini olishga qaratilgan chora-tadbirlar majmuasini ishlab chiqish mamlakatimiz siyosatining ustuvor yo'nalishlaridan biridir. Shunga ko'ra yurtboshimizning tashabbuslari bilan uy-joy sotib olishda aholi mablag'larini himoya qiluvchi "Escrow" tizimining 2025-yilda amaliyotga joriy etilishining ko'zda tutilganligi ham so'zimizning yaqqol dalili hisoblanadi. Shu qatori soliq siyosatimizda ham ko'chmas mulk bilan bog'liq bo'lgan jarayonlarni zamon talablariga mos holda ishlab chiqish va amaliyotga joriy qilish bugungi kunning dolzarb mavzularidan biri sanaladi.

Adabiyotlar sharhi.

Ilmiy adabiyotlarda jismoniy shaxslardan undiriladigan ko'chmas mulkni soliqqa tortish va takomillashtirish borasida turli xil yondashuvlar ishlab chiqilgan. Jumladan, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksiga muvofiq mol-mulkning turlari ya'ni ko'chmas mulklar hamda ko'char mulklar ajratib keltirilgan. Qonunchilikka ko'ra ko'chmas mulk jumlasiga yer uchastkalari, yer osti boyliklari, binolar, inshootlar, ko'p yillik dov-daraxtlar va yer bilan uzviy bog'langan boshqa mol-mulk, ya'ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar yetkazmagan holda joyini o'zgartirish mumkin bo'lmaydigan ob'ektlar kiradi (Fuqarolik kodeksi, 2023).

Mustafa (2011) Turkiyada hokim yordamchilari mahaliy byudjet tushumlari bilan birgalikda ta'lim standartlarini oshirishda faol deb hisoblaydi. Hokim yordamchilariga markaziy hukumat shunchaki ta'limga oid umumiy siyosatni belgilashi va ularga ko'proq vakolatlar berilishini ta'kidlagan.

Theo (2006) fikricha iqtisodiy jihatdan bo'sh turgan ob'ektning zarari to'g'ridan-to'g'ri uning mulkdoriga tushadi. Jamiyat uchun esa, ishonchsizlik va ijtimoiy noaniqlikni keltirib chiqaradi. Bo'sh turgan ob'ektlar jamiyatga bilvosita salbiy ta'sir ko'rsatadi.

Mixina (2005) zamonaviy mol-mulk va yer uchastkalari uchun soliqlar davlat soliq tizimining ajralmas qismi hisoblanishini hamda ko'chmas mulk solig'ini joriy qilishning mahalliy byudjet daromadlari bazasiga ta'sirini tahlil qilib tegishli tavsiyalarni bergan.

Aliev (2012) soliq to'lovchilarning soliq madaniyatini oshirish va ma'suliyatini oshirish maqsadida, ko'chmas mulklarni belgilangan muddatlarda ro'yxatdan o'tkazmaslik va soliq to'lashdan bo'yin tovlagan mulk egalari qonunchilikka javobgarlik masalasini kiritib qo'yish kerakligi ta'kidlangan.

Loginova (2018) o'zining ilmiy qarashlarida ko'chmas mulk solig'ini joriy qilish va uni amaliyotga tatbiq etishda aholining ijtimoiy qatlamini inobatga olish lozimligini qayd qilib o'tgan.

O'zbek olimlaridan Niyazmetov (2008) ham bu borada fikr yuritib mol-mulk solig'i ob'ekti tarkibida faqat ko'chmas mulk ob'ektlarini qoldirib, uni yer solig'i bilan birlashtirib yuridik va jismoniy shaxslar uchun bir xil tartibda amal qiladigan ko'chmas mulk solig'iga bosqichma-bosqich o'tish taklifini ilgari surgan.

Iqtisodchi olim Pardaev (2018) tomonidan olib borilgan tadqiqotlar natijasida xususiy mulk (uylar)ning kadastr hujjatlaridagi qiymati va bozor bahosi o'rtasidagi tafovutlarni tartibga solish hamda mulkning prognoz ko'rsatkichlariga aniqlik kiritish maqsadida soliq tushumlari, jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliq mol-mulkning inventar qiymatidan, belgilangan me'yorlardan kelib chiqqan holda amalga oshiriladi. eng kam miqdorni belgilash va ushbu me'yoriy qiymatdan kelib chiqib soliqni hisoblash usulini takomillashtirishga urg'u berdi.

Musalimov (2020) ilmiy tadqiqotida foydalanilmayotgan mulklarga nisbatan bosqichma-bosqich mol-mulk stavkalarini oshirish taklifining amaliyotga joriy etilishi mulkdorlarning ishlab chiqarish ob'ektlaridan maqsadli foydalanish bo'yicha javobgarligini kuchaytirishga xizmat qilganligini bayon qilgan.

Yuqorida aytilgan fikrlarga qo'shilgan holda ko'chmas mulk solig'ini hisoblashda bosqichma-bosqich jismoniy shaxslar uchun kadastr yoki (bozor) narxiga mutanosib holda belgilash tizimini joriy etish hamda har bir mahallada tashkil etilgan hokim yordamchilari orqali mahalladagi turar va noturar joylarni doimiy nazoratini amalga oshirish uchun vakolat berilishi lozimligini ta'kidlab o'tmoqchimiz.

Tadqiqot metodologiyasi.

Tadqiqot jarayonida jismoniy shaxslardan tomonidan ko'chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromadlar uchun belgilangan soliqlar va ularga beriladigan soliq imtiyozlari aniqlab olishga hamda bu turdagi daromadlarni soliqqa tortish samaradorligi bo'yicha ilmiy tadqiqotlar o'rganildi. Maqolani shakllantirish jarayonida kuzatish va tanlab olish, ilmiy-nazariy, empirik kuzatuv usullardan foydalanilgan. Tadqiqotda ko'chmas mulklar tushunchasi, ularning tarkibi, ko'chmas mulk solig'ini amaliyotga joriy qilish asoslari, jismoniy shaxslarning ko'chmas mulklarini soliqqa tortish borasida amalga oshirilayotgan islohotlar, bu borada yetuk iqtisodchi olimlarning ilmiy qarashlari o'rganilgan va statistik ma'lumotlar asosida natijalarining ishonchligi tadqiqotda qo'llanilgan xorijiy va milliy statistik rasmiy manbalardan foydalanilgani bilan izohlanadi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Hozirgi vaqtda mol-mulk solig'ini hisoblash va yig'ish metodologiyasi davlatning rivojlanish ko'rsatkichlariga, aholining turmush darajasiga, mamlakatning ma'lum bir mintaqada joylashganligiga va shunga o'xshash ko'rsatkichlar soniga bog'liq. Birinchi Shtatlar Buyuk Britaniyada mulk solig'ini hisoblash usulini yaxshilashga qimmatli hissa qo'shdi. Agar siz buyuk Britaniyadagi mol-mulk solig'i tendentsiyasiga qarasangiz, mol-mulk solig'ini hisoblash tartibi mulk egallagan er maydoniga asoslanganligini ko'rasiz. Bu shuni anglatadiki, mulk xususiy mulk bo'lgan mamlakatlarda xususiy mulk huquqi va yer qiymatlarining kombinatsiyasi ikkita ijtimoiy xarajatlarni keltirib chiqaradi: xom er (yoki boylik) qiymati va bu boylikning teng taqsimlanmaganligi. Xom yer qiymatini tiklashning bir usuli soliqqa tortishdir. Adam Smit "yer qiymatiga solinadigan soliq iqtisodiy faoliyatga zarar keltirmaydi va yer rentasini oshirmaydi" deb ta'kidlagan. Yer qiymatiga takroriy soliq to'lash g'oyasi 19-asrning liberal iqtisodchisi Genri Jorj yer qiymatiga yagona soliq to'lash bo'yicha eng mashhur ishni qilgan paytdan beri ilgari surilmoqda. Biroq, boshqa barcha soliqlar o'rnini bosadigan yagona yer solig'i joriy etilmagan. Buning o'rniga, yer solig'ini yagona yer va mulk solig'i sifatida qabul qilish g'oyasi ilgari surilgan (Abdukodir Toshkulov, Sadirdin Xudoyqulov 2022).

Hozirgi kunda ham Buyuk Britaniya soliq qonunchiligiga ko'ra, jismoniy shaxslarning ko'chmas mulkini soliqqa tortish mexanizmini biroz murakkab deb hisoblasak bo'ladi. Sababi, ushbu davlatda ko'chmas mulk egasi 5 ta savolda umumlashtirilishi mumkin bo'lgan ko'plab omillarga bog'liq holda soliqqa tortiladi. Ya'ni bular;

1. Sizning mulkingiz qiymati qancha turadi?
2. Sizning mulkingiz qayerda joylashgan?

3. Mulkingiz bilan nima qilishni rejalashtiryapsiz?

4. Qaysi turdagi mulkni sotib olasiz? Oddiy qilib aytganda, sizning uyingiz joylashgan yer kimga tegishli?

5. Boshqa mulkingiz ya'ni qo'shimcha mulkingiz bormi?

Agar xususiy mulk egasi sifatida mulk sotib olsangiz, mulk solig'i stavkasi sotib olingan mulkning qiymatga, immigratsiya maqomiga va boshqa mulkingiz bor-yo'qligiga qarab 0 % dan 17% gacha o'zgarishi mumkin. Qo'shimcha mulk uchun yuqori stavkalar - Agar xaridor boshqa turar-joy mulkiga ega bo'lsa, qo'shimcha 5% olinadi.

Buyuk Britaniya rezidenti bo'lmaganlar uchun qo'shimcha haq – agar xaridor Buyuk Britaniya rezidenti bo'lmasa, qo'shimcha 2% undiriladi.

Birinchi marta xaridorlar - 425 000 funt sterlinggacha bo'lgan turar-joy mulkini birinchi marta sotib olganlar uchun SDLT(Stamp Duty Land Tax) stavkasi birinchi £ 300 000 uchun 0% va 300 001 funt sterlingdan 500 000 funtgacha bo'lgan qismi uchun 5% (2025 yil 1 apreldan boshlab amal qiladi) o'sha paytda birinchi marta xaridorlar qiymatga ega bo'lgan mulklar bo'yicha imtiyozlardan foydalanadilar £625,000, dastlabki £425,000 uchun 0%, qolganlari uchun esa 5% miqdorida soliqqa tortiladi.

Buyuk Britaniyada mulk solig'i mavjud va bu yagona soliq emas, balki har xil turdagi mulkka egalik qilish hamda bitimlarga nisbatan qo'llaniladigan turli soliqlar yig'indisidan iboratligini ko'rishimiz mumkin. Mol-mulk solig'ining soliq solish bazasi esa mulkning sotib olish qiymati hisoblanadi. Ko'chmas mulkning sotib olish qiymatiga qarab foiz stavkalari ham turlicha qo'llaniladi.

1-jadval

Buyuk Britaniyada mol-mulk solig'i stavkalari to'g'risida ma'lumot

Sotib olish qiymati (Britaniya milliy pul birligi funt sterlingda)	Asosiy Stavka(%da)		Qo'shimcha mulk uchun tariflar(%da)	
	Buyuk Britaniya fuqarolari.	Chet ellik fuqarolar.	Buyuk Britaniya fuqarolari.	Chet ellik fuqarolar.
125 000 funt sterlinggacha.	0	2	3	5
£125,001 – £250,000	2	4	5	7
£ 250 001 – £ 925 000	5	7	8	10
£925,001 – £1,500,000	10	12	13	15
1,500,001 funtdan ortiq	12	14	15	17

Manba: Imperial Legal (n.d.)

Yuqoridagi jadvaldagi ma'lumotlarga asoslanib aytish mumkinki, buyuk Britaniyaning mol-mulk solig'i stavkasi egasining birlamchi va ikkilamchi mulkiga qarab o'zgaradi, ya'ni qo'shimcha mulk bo'yicha yuqori foiz stavkasi soliq tushumlari ulushining oshishiga olib keladi. Hukumat tomonidan byudjet bunday soliq mamlakatimiz qonunchiligiga ko'ra fuqarolarning mulkka egalik qilish huquqiga hech qanday to'siq mavjud emas. Bu konstitutsiyamizning quyidagi moddalarida mustahkamlab qo'yilgan.

Har bir shaxs mulkdor bo'lishga haqli (O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi 41-modda).

Har kim uy-joyli bo'lish huquqiga ega.

Hech kim sudning qarorisiz va qonunga zid tarzda uy-joyidan mahrum etilishi mumkin emas. Uy-joyidan mahrum etilgan mulkdorga uy-joyning qiymati hamda u ko'rgan zararlarining o'rni qonunda nazarda tutilgan hollarda va tartibda oldindan hamda teng qiymatda qoplanishi ta'minlanadi.

Davlat uy-joy qurilishini rag'batlantiradi va uy-joyga bo'lgan huquqning amalga oshirilishi uchun shart-sharoitlar yaratadi (O'zbekiston respublikasi Konstitutsiyasi 47-modda).

Aholining ijtimoiy jihatdan ehtiyojmand toifalarini uy-joy bilan ta'minlash tartibi qonun bilan belgilanadi.

Mulkdor o'ziga tegishli bo'lgan mol-mulkka o'z xohishicha egalik qiladi, undan foydalanadi va uni tasarruf etadi. Mol-mulkdan foydalanish atrof-muhitga zarar yetkazmasligi, boshqa shaxslarning, jamiyat va davlatning huquqlarini hamda qonuniy manfaatlarini buzmasligi kerak (O'zbekiston respublikasi Konstitutsiyasi 46-modda).

Yuqoridagi jumalardan mamlakatimizda har bir fuqaroning mol-mulkka bo'lgan huquqi qonun bilan mustahkamlanganligini ko'rishimiz mumkin. Biroq, jamiyatda soliqlarning ijtimoiy qo'llab quvvatlash funksiyasini ham to'g'ri qo'llay olishimiz zarur ya'ni daromadi yuqori qatlamni soliq vositasida jilovlay olishimiz kerak.

Hozirgi kunda insonlar ko'chmas mulkdan jamg'arma vositasi sifatida ham foydalanmoqda. Bu aholi orasida daromadi yuqori fuqarolar tomonidan ko'chmas mulk sotib olinib, so'ng ijaraga berib daromad topishiga olib kelmoqda. Bunday holatlar ko'chmas mulk bozorida talabning oshishiga olib bormoqda. 2024-yilning 1-noyabr holatiga ko'ra soliq organlarida 558 040 ta ko'chmas mulk ijara shartnomasi hisobga qo'yilgan bo'lib, shundan jismoniy shaxslar o'rtasida tuzilgan ijara shartnomasi 400,5 mingtani tashkil etadi. Buning asosida 440,8 mlrd so'm daromad solig'i hisoblanib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan ijara shartnomalari soni 17,1 % va hisoblangan daromad solig'i summasi 15,5 %ga oshgan. Talabalar bilan 105,7 ming ta ijara shartnomasi tuzilgan. Ijarada turuvchi talabalar soni 136 859 nafarni tashkil etgan. Soliq to'lovchining uy-joylarni talabalarga ijaraga berishdan olgan daromadlari soliqdan ozod etilgan bo'lib, Ularga daromad solig'idan 53,3 mlrd so'm imtiyoz qo'llanilgan.

Yuqoridagi ma'lumotlarga asosan jismoniy shaxslar o'rtasida tuzilgan 400,5 ming ijara shartnomasining 105,7 mingtasi talabalar bilan tuzilgan shartnoma ekanligini hisobga olsak, shu 105,7 ming mulkdor o'zi ixtiyoridagi bo'sh turgan ko'chmas mulk obyektlaridan daromad topishni maqsad qilib foydalanayotganligini bilishimiz mumkin.

Xulosa va takliflar.

Soliq qonunchiligimizga ko'ra jismoniy shaxslarning mol-mulk solig'ini hisoblashda fuqaroning egaligidagi mol-mulkning sonidan qat'iy nazar barcha uchun bir xil me'zondan foydalanilishi belgilangan. Buning natijasida jismoniy shaxslarning turar va noturar joylarning ijara shartnomasi asosida biroz tafovut vujudga kemoqda. Ya'ni har ikki holatda ham fuqaro mol-mulkni daromad topishni maqsad qilib ijaraga beradi. Xuddi noturar joyning mol-mulk solig'i stavkasi yuridik shaxslar singari qo'llanilgani kabi, ijaraga berilgan turar joyning mol-mulk solig'ining soliq stavkasi ham ushbu mol-mulk joylashgan hudud uchun qonunda belgilangan eng yuqori stavkani qo'llashni tavsiya etamiz. Buning natijasida mahalliy soliqlarning davlat budjetidagi salmog'i ko'tariladi deb hisoblaymiz. Natijada ko'chmas mulk bozoridagi talabning keskin ko'tarilishi oldini olishga va ayrim fuqarolarning uy-joyga bo'lgan ehtiyojini qondirishga qisman o'z hissamizni qo'shgan bo'lamiz.

Adabiyotlar/Jumepamypa/References:

Erdem M. (2011) *Educational Problems and Solutions in Turkey: The Views of District Governors.*

Hilde T. Remoy (2006) *A new life: transformation of vacant office buildings into housing,* Delft University of Technology

Hill Dickinson (n.d.) *Taxation of UK real estate for non-residents.* Available at: <https://www.hilldickinson.com/insights/articles/taxation-uk-real-estate-non-residents>

Imperial Legal (n.d.) *What taxes are paid by property owners in the UK?* Available at: <https://imperiallegal.com/media/articles/what-taxes-are-paid-by-property-owners-in-the-uk/>

Kodeks (2023) *O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi T.: Adolat.*

Lex.uz (n.d.) *O'zbekiston Respublikasi qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi.* Available at: <https://www.lex.uz/uz/>

Musalimov Sh. (2022) *Mol-mulk solig'ini hisoblash va undirish mexanizmini takomillashtirish*, Dissertatsiya.

Niyazmetov I.M. (2008) *Soliq yukining tadbirkorlik sub'ektlari moliyaviy faoliyatiga va byudjet daromadlariga ta'siri tahlili. i.f.n. ilmiy darajasini olish uchun tayyorlangan diis. -T.: 99 b.*

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi (2024) *O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi*. Toshkent.

PwC Tax Summaries (n.d.) *International tax summaries*. Available at: <https://taxsummaries.pwc.com>

Soliq qo'mitasi (n.d.) *O'zbekiston Respublikasi Soliq qo'mitasining rasmiy sayti*. Available at: <https://www.soliq.uz>

Statistika agentligi (n.d.) *Rasmiy veb-sayt*. Available at: <https://www.stat.uz>

Toshkulov, A., Xudoyqulov, S. (2022) *Soliq nazariyasi*. Toshkent: HISTORY AND PAGE, 368b.

Алиев Б.Х. (2012) *О проблемах и преспиктивах введения налога на недвижимоять в Российской Федерatsiu // Налогообложение. № 38.*

Логинова Т.А. (2018) *Стратегия развития налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерацу. i.f.n. ilmiy darajasini olish uchun tayyorlangan diis. avtoreferati. -M.: б. 7.*

Михина Е.В. (2005) *"Налог на недвижимость и перспективы его развития в регионе" Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук*

Пардаев У. (2018) *Давлат бюджетини прогнозлаштириш услубиётини такомиллаштириш. Фалсафа доктори (Phd). дисс.автореф. – Тошкент. 25-26 б.*