

**TOSHKENT DAVLAT IQTISODIYOT UNIVERSITETI  
HUZURIDAGI ILMIY DARAJALAR BERUVCHI  
DSc.03/10.12.2019.I.16.01 RAQAMLI ILMIY KENGASH  
SOLIQ QO‘MITASI HUZURIDAGI FISKAL INSTITUT**

**ATAQULOV USMAN MAXMADAMINOVICH**

**KO‘CHMAS MULK OBYEKTLARINI SOLIQQA TORTISHNI  
TAKOMILLASHTIRISH**

**08.00.07 - Moliya, pul muomalasi va kredit**

**Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi  
AVTOREFERATI**

**Toshkent-2024**

**Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi avtoreferati  
mundarijasi**

**Огловления автореферата диссертации доктора философии (PhD) по  
экономическим наукам**

**Content of dissertation abstract of doctor of philosophy (PhD) on  
Economical sciences**

**Ataqulov Usman Maxmadaminovich**

Ко‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirish..... 3

**Атакулов Усман Махмадаминович**

Совершенствование налогообложения объектов недвижимости ..... 27

**Atakulov Usman Makhmadaminovich**

Improving taxation of real estate objects..... 53

**E‘lon qilingan ishlar ro‘uxati**

Список опубликованных работ

List of published orks..... 58

**TOSHKENT DAVLAT IQTISODIYOT UNIVERSITETI  
HUZURIDAGI ILMIY DARAJALAR BERUVCHI  
DSc.03/10.12.2019.I.16.01 RAQAMLI ILMIY KENGASH  
SOLIQ QO‘MITASI HUZURIDAGI FISKAL INSTITUT**

**ATAQULOV USMAN MAXMADAMINOVICH**

**KO‘CHMAS MULK OBYEKTLARINI SOLIQQA TORTISHNI  
TAKOMILLASHTIRISH**

**08.00.07 - Moliya, pul muomalasi va kredit**

**Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi  
AVTOREFERATI**

**Toshkent-2024**

**Falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi mavzusi Oliy attestatsiya komissiyasi tomonidan B2022.1.PhD/Iqt1998 raqam bilan ro'yxatga olingan.**

Dissertatsiya ishi Soliq qo'mitasi huzuridagi Fiskal institutda bajarilgan.

Dissertatsiya avtoreferati uch tilda (o'zbek, rus, ingliz (rezyume)) Ilmiy kengash veb-sahifasi ([www.tsue.uz](http://www.tsue.uz)) va "ZiyoNet" axborot-ta'lim portaliga ([www.ziynet.uz](http://www.ziynet.uz)) joylashtirilgan.

**Ilmiy rahbar:**

**Hotamov Komil Rabbimovich**

iqtisodiyot fanlari doktori, professor

**Rasmiy opponentlar:**

**Kuziyeva Nargiza Ramazonovna**

iqtisodiyot fanlari doktori, professor

**To'lakov Ulug'bek Toshmamatovich**

iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

**Yetakchi tashkilot:**

**O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi huzuridagi  
Biznes va tadbirkorlik oliy maktabi**

Dissertatsiya himoyasi Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti huzuridagi ilmiy darajalar beruvchi DSc.03/10.12.2019.I.16.01 raqamli ilmiy kengashning 2024-yil "16" 01 soat 16<sup>00</sup> da majlisida bo'lib o'tadi. Manzil: 100066, Toshkent shahri, Islom Karimov ko'chasi 49-uy. Tel.: (99871) 239-28-72, faks: (99871) 239-43-51, e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz).

Dissertatsiya bilan Toshkent davlat iqtisodiyot universitetining Axborot-resurs markazida tanishish mumkin (100066 raqami bilan ro'yxatga olingan). Manzil: 100066, Toshkent shahri, Islom Karimov ko'chasi 49-uy. Tel.: (99871) 239-28-72, faks: (99871) 239-43-51, e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz).

Dissertatsiya avtoreferati 2024-yil "3" 05 kuni tarqatildi.

(2024-yil "3" 05 da 3 raqamli reestr bayonnomasi).



**S.U. Mexmonov**

Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash  
raisi, i.f.d., professor

**U.V. Gafurov**

Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash  
kotibi, i.f.d., professor

**S.K. Xudoykulov**

Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash  
qoshidagi ilmiy seminar raisi, i.f.d.,  
professor

## **KIRISH (falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi annotatsiyasi)**

**Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zaruriyati.** Jahon iqtisodiyotida moliyaviy beqarorlik holatlarining namoyon bo'lishi davlat budjeti daromad manbalarining barqarorligini mustahkamlash amaliyotini takomillashtirishni taqozo etmoqda. Jumladan, ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish va uning mahalliy budjetdagi o'rnini va ahamiyati ortib bormoqda. "Dunyo mamlakatlarida ko'chmas mulk solig'i jami budjet daromadlarining 10 foizgacha bo'lgan qismini tashkil qiladi. Xususan, Shvetsiyada 1 foiz, AQSHda 9 foiz, Buyuk Britaniyada 10 foiz. Ushbu soliqning mahalliy budjetdagi tutgan o'rnini Fransiyada 20 foizni, Buyuk Britaniyada 30 foizni, Kanadada 40 foizni tashkil qiladi"<sup>1</sup>. Rivojlangan davlatlarda ko'chmas mulk obyektlarining budjet daromadlarini to'ldirishdagi ahamiyati ortib borishi bilan ularni soliqqa tortish mexanizmlarini takomillashtirish ham dolzarb bo'lib bormoqda.

Hozirgi globallashtirish sharoitida rivojlangan davlatlarda ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish, soliq ma'murchiligini soddalashtirish tadqiqiga alohida e'tibor berilmoqda. Jahon iqtisodiyoti yangi bosqichga ko'tarilib, raqamli iqtisodiyot ko'lami kengayib borayotgan hozirgi vaqtda qulay soliq muhitini yaratish, soliq yukini optimallashtirish, innovatsion faoliyatni rag'batlantirish, samarali soliq-budjet siyosatini tashkil etish orqali iqtisodiy o'sishni ta'minlash va soliq solinadigan ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirish bu boradagi ilmiy-tadqiqotlarning ustuvor yo'nalishlaridan hisoblanadi.

O'zbekistonda ham so'nggi yillarda yer uchastkalari va mol-mulkni soliqqa tortishni yanada takomillashtirish, ularni baholash va hisobini yuritishda zamonaviy usullarni joriy qilish, yer resurslardan foydalanish samaradorligini oshirish, shuningdek, mahalliy davlat hokimiyati organlarining mustaqilligini yanada oshirish bo'yicha keng qamrovli islohotlar amalga oshirilmoqda. Bugungi kunda mamlakatda ko'chmas mulk obyektlarini to'liq va o'z vaqtida soliqqa tortilishini ta'minlash, jumladan yuridik va jismoniy shaxslarga xususiy mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan obyektlarni soliqqa tortish mexanizmidagi muammolarni bartaraf etish, shu bilan birga soliqqa tortish tartibini soddalashtirish, ko'chmas mulk mulkdorining ixtiyorida qoladigan soliqqa tortish borasida qo'llaniladigan imtiyozning adolatlilik tamoyiliga mosligini, amaldagi mol-mulk va yer soliqlarini birlashtirib yagona ko'chmas mulk solig'ini joriy etish orqali O'zbekistonda ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni yanada takomillashtirish zaruratini yuzaga keltiradi. Mazkur vazifalarni samarali amalga oshirishda mol-mulk solig'i bazasini hisoblashda binolar va inshootlarning joylashgan o'rnidan kelib chiqqan holda har bir kvadrat metri uchun mutlaq miqdorda belgilangan eng kam qiymatlarini o'rnatish, korxonalar ko'chmas mulk obyektlarining qoldiq qiymati 1 kv. metr uchun belgilangan eng kam qiymatdan past bo'lgan taqdirda soliq bazasini aniqlash tartibini ishlab chiqish, soliq to'lovchilar

---

<sup>1</sup> Воронин С., Корабоев Б., Ниязметов И., Угай Д. Международный опыт налогообложения недвижимости// Общество и экономика. -2021. – Выпуск 2. С.119-130.

uchun ko'chmas mulk obyektlari uchun belgilangan eng kam qiymatga tumanlarning iqtisodiy rivojlanishi darajasidan kelib chiqqan holda kamaytiruvchi koeffitsiyent qo'llash, yuridik shaxslarning yer solig'i hisobotlarini avtomatik hisoblab chiqarish tizimini joriy qilish masalalarini tadqiq etishga qaratilgan ilmiy-tadqiqot ishlari dolzarb ahamiyat kasb etadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi PF-60-son "2022 - 2026-yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida", 2020-yil 7-sentyabrdagi PF-6061-son "Yer hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida", 2020-yil 3-dekabrda PF-6121-son "Resurs soliqlari va mol-mulk solig'ini yanada takomillashtirish to'g'risida", 2021-yil 8-sentyabrdagi PF-6307-son "Soliq majburiyatlarini bajarishda tadbirkorlik subyektlariga yanada qulay shart-sharoitlar yaratish chora-tadbirlari to'g'risida"gi farmonlari, 2022-yil 15-apreldagi PQ-208-son "Budjetlararo munosabatlarni va soliq ma'muriyatchiligini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi qarori va mazkur sohaga tegishli boshqa me'yoriy-huquqiy hujjatlarda belgilangan vazifalarni amalga oshirishda ushbu dissertatsiya tadqiqoti muayyan darajada xizmat qiladi.

**Tadqiqotning respublika fan va texnologiyalar rivojlanishining ustuvor yo'nalishlariga mosligi.** Mazkur dissertatsiya tadqiqoti respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining I. "Demokratik va huquqiy jamiyatni ma'naviy-axloqiy va madaniy rivojlantirish, innovatsion iqtisodiyotni shakllantirish" ustuvor yo'nalishlariga muvofiq bajarilgan.

**Muammoning o'rganilganlik darajasi.** Soliqlarning nazariy va huquqiy asoslarini va ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirish bo'yicha bir qancha xorijiy olimlar va tadqiqotchilar jumladan, A.Smit, D.Rikardo, J.Malme, J.Youngman, Yu.Shmelov, R.Marsulis, J.Golodova, Yu.Golodova, I.Drojina, L.Lukova, L.Grigoreva, S.Griboskiy, O.Batura, S.Shavrov, Yu.Kosenkova, Ye.Dyukova, D.Basangova, O.Yermochenko, A.Lapshina, T.Loginova, S.Bogachev, M.Solovyev, Ye.Ivanova, M.Fedotovoy, E.Utkin, D.Fridman, M.Berezin, P.Animitsa, B.Aliyev va M.Musayevalarning asarlarida o'z aksini topgan<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Smith A. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. The Electronic Edition (2000) The Library of Economics and Liberty. URL: <https://www.econlib.org/library/Smith/smWN.html>; Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения. Сочинения. Т.1./Пер. под ред. М.Н.Смит-М.: Государственное издательство политической литературы, 1955. С.193; Malme Jane H. and. Youngman Joan M. eds., The Development of the Property Tax in Economies in Transition, WBI Learning Resources Series (Washington: World Bank, 2001); Шмелов Ю.Д., Маргулис Р.Л. О новой концепции налога на недвижимость физических лиц и механизме ее реализации // Финансы. 2012. №1.; Голодова Ж.Г., Голодова Ю.С. Трансформация налога на имущество физических лиц в России: предпосылки и направления. Финансы. 2010. №3; Дрожжина И.А. Формирование систем; Лукова Л.Н., Букина И.С. (2017) Налоговые системы зарубежных стран: учебник для бакалавриата и магистратуры. Юрайт. с. 428.; Григорьева Л.Г. (2017) Налогообложение объектов недвижимости в России и за рубежом // М.: «Российская газета». №. 11, – с. 80.; Грибовский С.В., Лейфер Л.А., Нейман Е.И. (2010) О концепции оценки недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации. №. 5.; Батура О.В., Шавров С.А., Косенкова Ю.Ю. (2014) Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Экономика и экономические науки. №. 4.; Батура О.В., Шавров С.А., Косенкова Ю.Ю. (2014) Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Экономика и экономические науки. №. 4.; Dyakova E.B., Basangova D.V., Ermochenko O.N., & et al. (2013) The introduction of real estate tax: problems and prospects. Volgograd: Volgograd State University Publ. 135 p.; Лапшина А.С. (2018)

Shuningdek, mahalliy iqtisodchi olimlar va tadqiqotchilardan A.Vaxobov, A.Jo‘rayev, I.Niyazmetov, M.To‘ychiyev, A.Mirxoshimov, U.Pardev, G‘.Safarov, S.Boymurodov, Sh.Musalimov, A.Nazarov, F.Fayziyev, U.To‘lakovlarning ilmiy izlanishlari natijasida soliqlarni xususan, ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirish bo‘yicha nazariy va ilmiy jihatdan fikr va mulohazalar yuritilgan<sup>3</sup>.

Jumladan, mahalliy olimlardan A.Nazarov va U.To‘lakov ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishning muammolari bilan bog‘liq kengroq tadqiqotlar olib borgan bo‘lsa, A.Vaxobov, A.Jo‘rayev, I.Niyazmetov, M.To‘ychiyev, A.Mirxoshimov, U.Pardev, G‘.Safarov, S.Boymurodov, Sh.Musalimov, F.Fayziyev mol-mulk solig‘i bo‘yicha mahalliy budjet daromadlari bazasini kengaytirish yuzasidan tadqiqot ishlarini olib borib, ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish bo‘yicha qisman tahlil qilgan.

A.Nazarov o‘zining “Ko‘chmas mulk obyektlarining buxgalteriya hisobi va soliqqa tortishni takomillashtirish” mavzusidagi dissertatsiya ishida ko‘chmas mulk obyektlarining buxgalteriya hisobi va soliqqa tortish mexanizmini

---

Совершенствование налогообложения имущества физических лиц на основе государственной кадастровый оценки объектов жилой недвижимости. Ростов-на-Дону, с. 169.; Логинова Т.А. (2017) Концептуальные подходы к налогообложению недвижимого имущества и их реализация в налоговых системах стран ОЭСР и Российской Федерации, *Налоги и налогообложение*, № 9, – сс. 1–14.; Богачев С.В. (2017) Налог на недвижимость: опыт зарубежных стран // *Налоги и сборы*, № 1 – сс. 45–50.; Соловьев М.М. (2002) *Оценочная деятельность*. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. С. 102. (Soloviev M.M. *Appraisal activity*. - M.: UNITY-DANA, 2002. – P. 102.); Иванова Е.Н. (2008) *Оценка стоимости недвижимости*. Учебное пособие. под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. –2 изд. – М.:КНОРУС 344 с. (Ivanova E.N. *Real estate appraisal. Tutorial. Under the editorship of M.A. Fedotova*. –2 edition - M.: KNORUS, 2008.–344 p.); Федотова М.А., Уткин Э.А. (2004) *Оценка недвижимости и бизнеса*. -М.:ЭКМОС. С. 92. (Fedotova M.A., Utkin E.A. *Valuation of real estate and business*. -M.: EK MOS, 2004. – P. 92.); Фридман Д. (2005) *Анализ и оценка приносящей доход недвижимости*. - М.: Дело. С. 86. (Friedman D. *Analysis and evaluation of income-generating real estate*. - M.: Delo, 2005. – P. 86.); Березин М.Ю. (2011) *Новый налог на недвижимость в российской налоговой системе* // *Финансы*. № 4. (Berezin M. Yu. *New real estate tax in the Russian tax system* // *Finance*. 2011.№ 4.); Анимца П.Е. (2015) *Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт и российские перспективы* // *Международный бухгалтерский учет*. № 47. (Animica P.E. *Real estate taxation: foreign experience and Russian prospects* // *International Accounting*. 2015. № 47.); Алиев Б.Х., Мусаева Х.М. (2012) *Развитие налогового федерализма в условиях российских реформ* // *Налоги и финансовое право*. № 3. (Aliev B. Kh., Musaeva Kh. M. *Development of tax federalism in the context of Russian reforms* // *Taxes and Financial Law*. 2012. № 3.).

<sup>3</sup> Soliqlar va soliqqa tortish: Darslik /Hammual.: A.Vahobov, A.Jo‘rayev. – T.: “Sharq” nashriyoti – 2009.; I.M.Niyazmetov Soliqqa tortish mexanizmlarini takomillashtirish orqali soliq tizimi barqarorligini ta‘minlash.Iqtisodiyot fanlari doktori(DSc) ilmiy darajasini olish uchun yozilgan dissertatsiya., Niyazmetov I.M (2018) Soliqqa tortish mexanizmlarini takomillashtirish orqali soliq tizimi barqarorligini ta‘minlash. Iqt. fan. dok. diss. avtoref. – Toshkent. – 72 b.; To‘ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. (2000) *Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma*. - Toshkent: Adolat. 280 b. (Tuychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plakhti K.A. *Fundamentals of real estate appraisal. Educational aid*. – Tashkent: Adolat, 2000, - 280 p.); Pardayev U. (2018) *Davlat budjetini prognozlashtirish uslubiyotini takomillashtirish. Falsafa doktori (Phd). ... diss.avtoref*. – Toshkent. 25-26 b., G‘.A.Safarov. *Xo‘jalik yurituvchi subyektlarning tabiiy resurslardan samarali foydalanishini soliqlar vositasida rag‘batlantirish. Iqtisodiyot fanlari nomzodi ilmiy darajasini olish uchun yozilgan dissertatsiyasi avtoreferati*. T.Akademiya. 2006-y. 26 b.; Boymurodov S. (2021) *Mahalliy budjetlar daromadlarini barqarorlashtirishda yer va mol-mulk soliqlaridan foydalanish samaradorligini oshirish masalalari Falsafa doktori (Phd). diss.-Toshkent. 32-b.*; Musalimov Sh. (2020) *Mol-mulk solig‘ini hisoblash va undirish mexanizmini takomillashtirish Falsafa doktori (Phd). diss.-Toshkent. 32-35-b.*; Nazarov A. (2021) *Ko‘chmas mulk obyektlarining buxgalteriya hisobi va soliqqa tortishni takomillashtirish Falsafa doktori (Phd). diss.-Toshkent. 25-32-b.*; Fayziyev F. (2021) *Mahalliy budjet daromadlari bazasini kengaytirishda biriktirilgan soliqlar rolini oshirish masalalari Falsafa doktori (Phd). diss.-Toshkent. 22-38-b.*; Tulakov U. (2022) *Ko‘chmas mulkni soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish Falsafa doktori (Phd). diss.-Toshkent. 20-27-b.*

takomillashtirish bo'yicha to'liq amortizatsiya qilingan va foydalanishda qoldirilgan asosiy vositalarni soliqqa tortish maqsadida amortizatsiya xarajatlari bo'yicha vaqtinchalik farqlarni schyotlarda hisobga olish taklifi "O'ztransgaz" AJ va unga qarashli korxonalarining 2021-yil hisob siyosati bilan tasdiqlangan ishchi schyotlar rejasiga kiritilgan. Mazkur taklifning amaliyotga joriy etilishi amortizatsiya bo'yicha vaqtinchalik farqlarni buxgalteriya hisobi schyotlarida aks ettirish, foyda solig'i bo'yicha soliqqa tortish bazasining aniqligi hamda bu soliqni hisoblashda soliq va buxgalteriya hisobi ma'lumotlarini bir-biriga mos kelishi ta'minlangan.

U.To'lakov o'zining "Ko'chmas mulkni soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish" mavzusidagi dissertatsiya ishida ko'chmas mulkka iqtisodiy kategoriya sifatida yangilangan mualliflik ta'rifi, hamda soliq solishning adolatlilik tamoyilini ta'minlash maqsadida qimmatbaho (hashamatli) ko'chmas mulk egalariга soliq yukini qayta taqsimlash zarurati asoslangan.

Jadal ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish sharoitida mamlakatda ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish bo'yicha olib borilgan ilmiy izlanishlarga qaramasdan, mazkur yo'nalish bo'yicha tadqiqotlarni takomillashtirib borish bugungi kunning dolzarbligini belgilaydi.

**Dissertatsiya mavzusining dissertatsiya bajarilgan oliy ta'lim muassasasi ilmiy-tadqiqot ishlari rejasi bilan bog'liqligi.** Dissertatsiya ishi Soliq qo'mitasi huzuridagi Fiskal instituti ilmiy-tadqiqot ishlari rejalarida doirasida "Raqamli iqtisodiyot sharoitida soliq ma'muriyatchiligi va xalqaro soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish" mavzusidagi ilmiy loyiha doirasida bajarilgan.

**Tadqiqotning maqsadi** ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirish bo'yicha taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

**Tadqiqotning vazifalari:**

ko'chmas mulk obyekti bo'lgan binolar va inshootlarning qiymatini bozor bahosiga yaqinlashtirish maqsadida soliq bazasini hisoblashda har bir kvadrat metri uchun eng kam qiymat kiritilishi bo'yicha takliflar ishlab chiqish;

ko'chmas mulk obyektining har bir kvadrat metr bo'yicha qiymati, belgilangan eng kam qiymatdan past bo'lsa, soliq to'lovchi ko'chmas mulk obyektlari qiymatini mustaqil baholashni amalga oshirishi bo'yicha tavsiyalar ishlab chiqish;

soliq to'lovchi tomonidan ko'chmas mulk obyektlarni o'tgan ikki yilda o'tkazilgan mustaqil baholash natijalarini soliq bazasi sifatida hisobga olish tizimini yaratish;

soliq to'lovchilar uchun ko'chmas mulk obyektlari uchun belgilangan eng kam qiymatga tumanlarning iqtisodiy rivojlanishiga qarab kamaytiruvchi koeffitsiyent qo'llash bo'yicha yengilliklar yaratish;

soliq to'lovchilarga ko'chmas mulk obyektlari uchun soliq hisoboti shakllarini soddalashtirish va avtomatlashtirishni amaliyotga joriy qilish;

ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishning ma'murchiligini yanada takomillashtirish shuningdek, tadbirkorlarning muammo va takliflarini bevosita

o'rganish yuridik shaxslarning soliq hisobotlarini Kadastr agentligi organlari ma'lumotlari asosida avtomatik hisoblab chiqarish tizimini ishlab chiqish;

ko'chmas mulk obyektlarining haqiqiy hisobini bilish hamda kadastr va soliq idoralarning resurslarini birlashtirish, ularning axborot tizimlarini integratsiya qilish hisobiga axborot bazasini kengaytirish;

ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishda xorijiy mamlakatlarning ilg'or tajribalari va ulardan mamlakatimizda foydalanish istiqbollari tahlil qilish;

O'zbekistonda jismoniy va yuridik shaxslarning ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishda soliq ma'murchiligi va mexanizmini takomillashtirish bo'yicha taklif va tavsiyalar ishlab chiqish.

**Tadqiqotning obyekti** sifatida ko'chmas mulk obyektlariga soliq solish faoliyati olingan.

**Tadqiqotning predmetini** ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirishda vujudga keladigan iqtisodiy munosabatlar tashkil qiladi.

**Tadqiqotning usullari.** Tadqiqot olib borish jarayonida taqqoslash, guruhlash, tizimli yondashish, kuzatish, statistika va iqtisodiy tahlil usullaridan foydalanilgan.

**Tadqiqotning ilmiy yangiligi** quyidagilardan iborat:

mol-mulk solig'i bazasini hisoblashda binolar va inshootlarning respublika poytaxt shaharlari, viloyat markazlari hamda boshqa shahar yoki qishloq joylarda joylashganligidan kelib chiqqan holda har bir kvadrat metri uchun mutlaq miqdorda belgilangan eng kam qiymatlarini o'rnatish orqali ko'chmas mulk obyektlari bahosini bozor qiymatiga yaqinlashtirish va soliq tushumini oshirish taklifi asoslangan;

korxonalar ko'chmas mulk obyektlarining qoldiq qiymati 1 kv. metr uchun belgilangan eng kam qiymatdan past bo'lgan taqdirda korxonalar ko'chmas mulkni qayta baholashni amalga oshirishi hamda korxonalar tomonidan o'tgan ikki yilda o'tkazilgan mustaqil baholash natijalarini soliq bazasi sifatida e'tirof etilishi taklif qilingan;

solliq to'lovchilar uchun ko'chmas mulk obyektlari uchun belgilangan eng kam qiymatga tumanlarning iqtisodiy rivojlanishi darajasidan kelib chiqqan holda kamaytiruvchi koeffitsiyent qo'llash lozimligi asoslangan;

yuridik shaxslarning yer solig'i hisobotlarini Kadastr agentligi ma'lumotlari asosida avtomatik hisoblab chiqarish tizimini joriy qilish orqali ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishning ma'murchiligini takomillashtirish taklifi asoslangan.

**Tadqiqotning amaliy natijalari** quyidagilardan iborat:

ko'chmas mulk obyekti bo'lgan bino va inshootlarga nisbatan soliq bazasi 1 kv. metr uchun mutlaq miqdorda belgilangan eng kam qiymatdan past bo'lishi mumkin emasligi asoslangan;

yuridik shaxslarning ko'chmas mulk obyektlariga solinadigan solliq bo'yicha solliq hisoboti shakllari hamda bo'nak to'lovlarni hisoblash ma'lumotnomasi shakllari ilmiy yangiliklar asosida amaliyotga joriy etilgan;

ko'chmas mulk obyekti hisoblangan qishloq xo'jaligi yerlarining hisobini yuritish, monitoring qilish hamda muhofaza qilish bo'yicha davlat nazoratini amalga oshirishga doir vazifalari, funksiyalari hamda vakolatlarini Qishloq xo'jaligi vazirligiga o'tkazish bo'yicha taklifi asoslangan;

ko'chmas mulk obyektlariga soliq hisoblashni tashqi manba ma'lumotlari asosida soliq organlari tomonidan hisoblashni yo'lga qo'yish orqali tadbirkorlik subyektlariga yanada qulay shart-sharoitlar yaratish taklifi ishlab chiqilgan.

**Tadqiqot natijalarining ishonchliligi.** Qo'llanilgan yondashuv va usullarning maqsadga muvofiqligi, ma'lumotlarni rasmiy manbalardan, jumladan O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi hamda Soliq qo'mitasi, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Statistika agentligi, Kadastr agentligi ma'lumotlari, soliq qonunchiligini tartibga soluvchi me'yoriy hujjatlar, mamlakat va xorijiy olimlarning ekspert baholari va ishlanmalaridan foydalanilganligi hamda xulosa va takliflarning soliq idoralari tomonidan amaliyotga joriy etilganligi bilan belgilanadi.

**Tadqiqot natijalarining ilmiy va amaliy ahamiyati.** Tadqiqot natijalarining ilmiy ahamiyati unda ilgari surilgan nazariy-uslubiy tavsifdagi xulosa va takliflardan ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish borasida yuzaga keladigan muammolarni o'z vaqtida bartaraf etish jarayonida hamda mazkur yo'nalishdagi ilmiy-tadqiqot ishlarini amalga oshirishda foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining amaliy ahamiyati unda ishlab chiqilgan ilmiy-amaliy taklif va tavsiyalardan Soliq idoralari tomonidan ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirishga doir me'yoriy-huquqiy hujjatlar loyihalarini ishlab chiqishda manba sifatida foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi.

**Tadqiqot natijalarining joriy qilinishi.** Ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirish bo'yicha ishlab chiqilgan takliflar asosida:

mol-mulk solig'i bazasini hisoblashda binolar va inshootlarning respublika poytaxt shaharlari, viloyat markazlari hamda boshqa shahar yoki qishloq joylarda joylashganligidan kelib chiqqan holda har bir kvadrat metri uchun mutlaq miqdorda belgilangan eng kam qiymatlarini o'rnatish orqali ko'chmas mulk obyektlari bahosini bozor qiymatiga yaqinlashtirish va soliq tushumini oshirish taklifi O'zbekiston Respublikasi Soliq kodeksining 412-moddasida o'z aksini topgan (O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasining 2022-yil 28-dekabrda 19/10-169835-sonli ma'lumotnomasi). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida ko'chmas mulk obyektlariga ega bo'lgan tadbirkorlik subyektlariga hisoblangan mol-mulk solig'i bo'yicha soliq solishning adolatlilik prinsipi ta'minlanib, mahalliy budjetga 2022-yilda mol-mulk solig'iga 3 154,2 mlrd.so'm (o'tgan yilga nisbatan 1 467,1 mlrd.so'mga yoki 1,8 barobarga oshgan) hisoblanishiga erishilib, belgilangan prognoz ko'rsatkichlari joriy yilning 1-yanvar holatiga 141,9 foizga bajarilishiga erishilgan;

korxonalar ko'chmas mulk obyektlarining qoldiq qiymati 1 kv. metr uchun belgilangan eng kam qiymatdan past bo'lgan taqdirda korxonalar ko'chmas mulkni qayta baholashni amalga oshirishi hamda korxonalar tomonidan o'tgan ikki yilda

o‘tkazilgan mustaqil baholash natijalarini soliq bazasi sifatida e’tirof etilishi taklifi O‘zbekiston Respublikasi Soliq kodeksining 412-moddasida o‘z aksini topgan (O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasining 2022-yil 28-dekabrda 19/10-169835-sonli ma’lumotnomasi). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida uzoq yillardan buyon bino va inshootlarini baholatmagan 4,9 mingta soliq to‘lovchilar 7,1 mingta ko‘chmas mulk obyektlarini mustaqil baholatib, soliq ma’muriyatchiligining takomillashishiga erishilgan;

soliq to‘lovchilar uchun ko‘chmas mulk obyektlari uchun belgilangan eng kam qiymatga tumanlarning iqtisodiy rivojlanishi darajasidan kelib chiqqan holda kamaytiruvchi koeffitsiyent qo‘llash taklifi yuzasidan O‘zbekiston Respublikasi Soliq kodeksining 412-moddasiga tegishli o‘zgartirish kiritilgan (O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasining 2022-yil 28-dekabrda 19/10-169835-sonli ma’lumotnomasi). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida 26 095 ta korxonadan kamaytiruvchi koeffitsiyent qo‘llanilgandan so‘ng hisoblangan soliq summasi 1305,6 mlrd.so‘mdan 965,0 mlrd.so‘mga kamayganligi hisobiga soliq to‘lovchilar ixtiyorida 340,6 mlrd.so‘m mablag‘ qolishiga imkon yaratilgan;

yuridik shaxslarning yer solig‘i hisobotlarini Kadastr agentligi organlari ma’lumotlari asosida avtomatik hisoblab chiqarish tizimini joriy qilish orqali ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishning ma’urchiligini takomillashtirish taklifi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 7-sentyabrda “Soliq majburiyatlarini bajarishda tadbirkorlik subyektlariga yanada qulay shart-sharoitlar yaratish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-6307-son Farmonida aks ettirilib, amaliyotga joriy etilgan (O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasining 2022-yil 28-dekabrda 19/10-169835-sonli ma’lumotnomasi). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida Kadastr agentligi ma’lumotlari jamlanganligi orqali (kadastr raqami, yer maydoni, toifasi, soliq stavkasi, huquq yangidan paydo bo‘lgan yoki bekor qilingan sana, imtiyozli hudud) Xorazm viloyatida barcha 4 496 ta noqishloq yer solig‘i to‘lovchilari hisobotlarini ham to‘liq avtomatlashtirish imkoni yaratilgan.

**Tadqiqot natijalarining aprobatsiyasi.** Tadqiqot natijalari 6 ta ilmiy-amaliy konferensiyalarda, jumladan 3 ta xalqaro va 3 ta respublika ilmiy-amaliy konferensiyalarida ma’ruza ko‘rinishida bayon etilgan.

**Tadqiqot natijalarining e’lon qilinganligi.** Dissertatsiya mavzusi bo‘yicha jami 9 ta ilmiy ish shu jumladan, O‘zbekiston Respublikasi Oliy ta’lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasining doktorlik dissertatsiyalari asosiy ilmiy natijalarini chop etish tavsiya etilgan ilmiy nashrlarda 3 ta maqola, jumladan, 2 tasi respublika va 1 tasi xorijiy jurnallarda nashr etilgan.

**Dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi.** Dissertatsiya tarkibi kirish, uchta bob, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati va ilovalardan iborat. Dissertatsiyaning hajmi 143 betni tashkil qiladi.

## DISSERTATSIYANING ASOSIY MAZMUNI

Dissertatsiyaning kirish qismida ilmiy-tadqiqotning dolzarbligi va zarurati asoslangan, tadqiqotning maqsadi va vazifalari, obykti va predmeti tavsiflangan, respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining ustuvor yo'nalishlariga mosligi ko'rsatilgan, ilmiy yangiligi va amaliy natijalari bayon qilinib, olingan natijalarning ilmiy va amaliy ahamiyati yoritib berilgan, tadqiqot natijalarini amaliyotga joriy etish, nashr etilgan ishlar va dissertatsiya tuzilishi bo'yicha ma'lumotlar keltirilgan.

Dissertatsiyaning **“O‘zbekiston Respublikasida ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishning nazariy-huquqiy asoslari”** deb nomlangan **birinchi bobida** ko‘chmas mulk obyektlarining huquqiy holati o‘rganilgan bo‘lib, ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish bilan bog‘liq munosabatlar, ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishning ilmiy-nazariy asoslari shuningdek, bugungi kunda amalda bo‘lgan mol-mulk va yer soliqlarining budjet daromadlarini shakllantirishdagi o‘rni yoritib o‘tilgan. Shuningdek, ushbu bob materiallarini tayyorlashda ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish borasidagi xorijiy mamlakatlar tajribalari tadqiq qilinib, tadqiqotda belgilangan vazifalar doirasida nazariy xulosalar shakllantirilgan.

Dissertatsiya ishi davomida ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirishda ko‘chmas mulk solig‘ini joriy qilish va soliq stavkalarini bixillashtirish hamda budjet tushumlari barqarorligini ta‘minlash jarayonini yoritib berish tanlab olingan va bu mavzuyimizning dolzarbligini belgilab beradi.

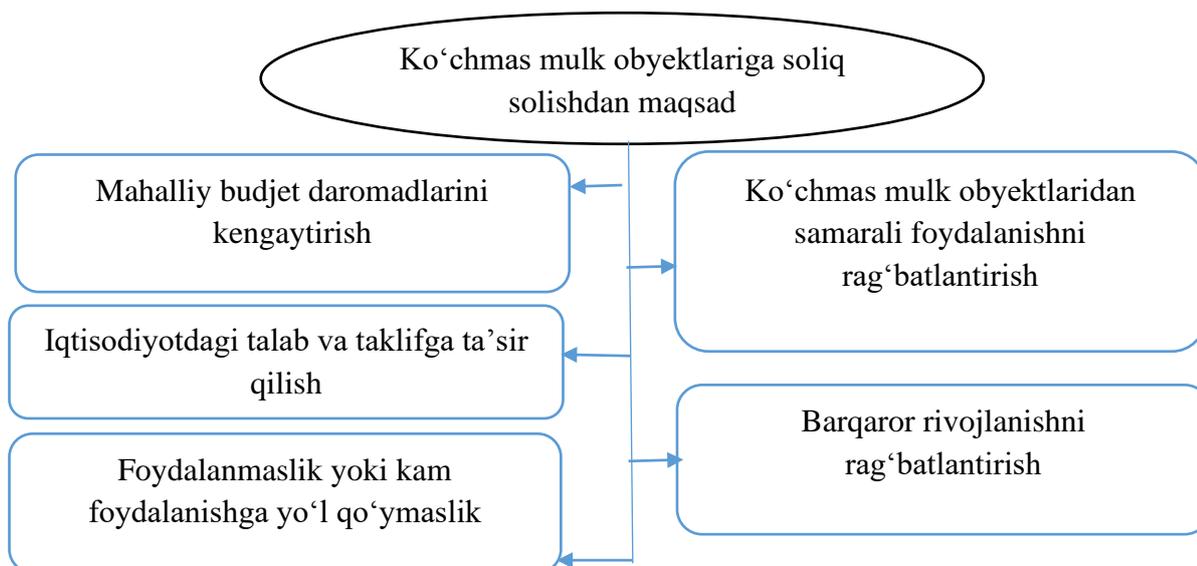
Bizning fikrimizcha bugungi kunda barcha davlatlarda ko‘chmas mulk obyektlarini sotib olish insonlar orasida mashhur sarmoya hisoblanadi. Biroq, hamma ham sotib olingan ko‘chmas mulk obyektiga soliq yukini hisobga olmaydi.

Qariyb barcha mamlakatlarda ko‘chmas mulk obyektlari umumiy soliq tizimining asosiy elementlari sifatida qaraladi. Ko‘plab davlatlarda mahalliy byudjetlarning asosiy daromad manbai ko‘chmas mulk obyektlaridan tushadigan soliqlar hisoblanib, mahalliy budjetni to‘ldirishda muhim rol o‘ynaydi.

Xorijiy amaliyotni o‘rganish shuni ko‘rsatadiki, ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish tizimi ko‘pchilik mamlakatlarda uzoq vaqtdan buyon muvaffaqiyatli amalga oshirilmoqda va mahalliy budjetning mustaqilligini ta‘minlashga xizmat qilmoqda.

Ko‘chmas mulk iqtisodiy munosabatlar va soliqqa tortish obykti sifatida nafaqat uni sotish yoki ayirboshlashdan daromad olish uchun, balki bevosita egalik qilish yoki foydalanishdan daromad manbai sifatida ham foydalanish mumkin. Agar ko‘chmas mulk tovar sifatida foydalanilsa, u holda uni sotishdan olingan natijalar foyda yoki daromad solig‘iga tortiladi.

Bunday sharoitda soliq siyosatining mohiyati ko‘chmas mulk obyektlaridan unumli foydalanishni rag‘batlantirish va to‘liq foydalanmaslikni oldini olishdan iborat. Quyida berilgan rasmda ko‘chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishdan maqsad atroflicha ifoda etilgan.



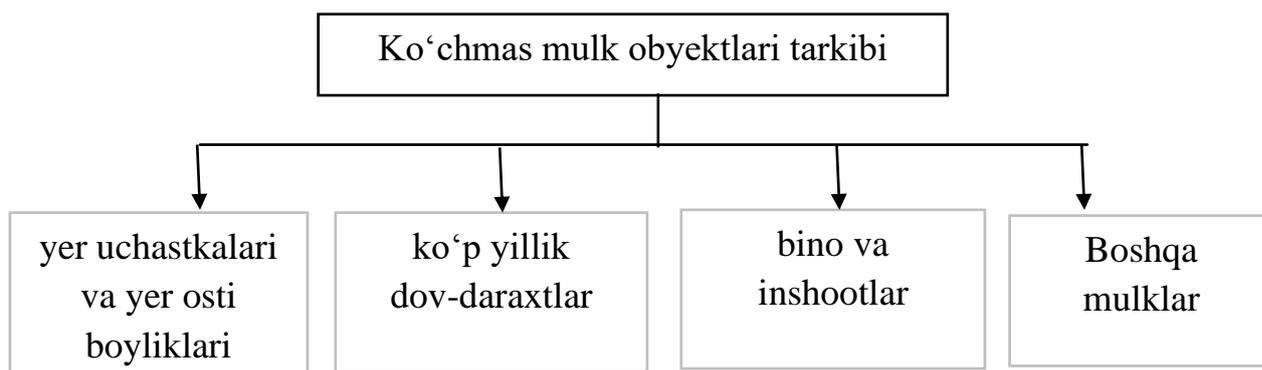
### 1-rasm. Ko'chmas mulk obyektlariga soliq solishdan maqsad<sup>4</sup>

1-rasmda ko'chmas mulk obyektlariga soliq solishning turli maqsadlari izohlab berilgan bo'lib, bunda soliq siyosati ko'chmas mulk obyektlaridan unumli foydalanishni rag'batlantirish, kam foydalanishga yo'l qo'ymaslik, barqaror rivojlanishni rag'batlantirish orqali soliqqa tortishda muhim rol o'ynaydi.

Fikrimizcha, ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirishda ko'chmas mulk toifasiga aniqlik kiritish, soliq solish tizimini soddalashtirish, ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishda zamonaviy usullarni amaliyotga joriy qilish va ilmiy-tadqiqotlar ko'lamini yanada kengaytirish maqsadga muvofiq bo'ladi.

Ko'chmas mulk tushunchasi va bunday mulklar toifasiga nimalar kirishi haqidagi savol bugungi kunda dolzarb bo'lib qolmoqda.

Quyida berilgan rasmda ko'chmas mulk obyektlari tarkibi ifoda etilgan.



### 2-rasm. Ko'chmas mulk obyektlari tarkibi<sup>5</sup>

2-rasmda ko'chmas mulk obyektlari tarkibi O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksiga asosan tuzilgan. Mazkur ko'chmas mulk obyektlarini bir nechta fikrlar orqali dissertatsiya ishimizda izohlashga harakat qilganmiz. Bugungi kunda amaliyotda ko'chmas mulk obyektiga qaysi obyektlar kirishi borasida tortishuvli munozaralar mavjud. Masalan, yer bilan uzviy bog'liq bo'lgan

<sup>4</sup> Muallif tomonidan ishlab chiqilgan.

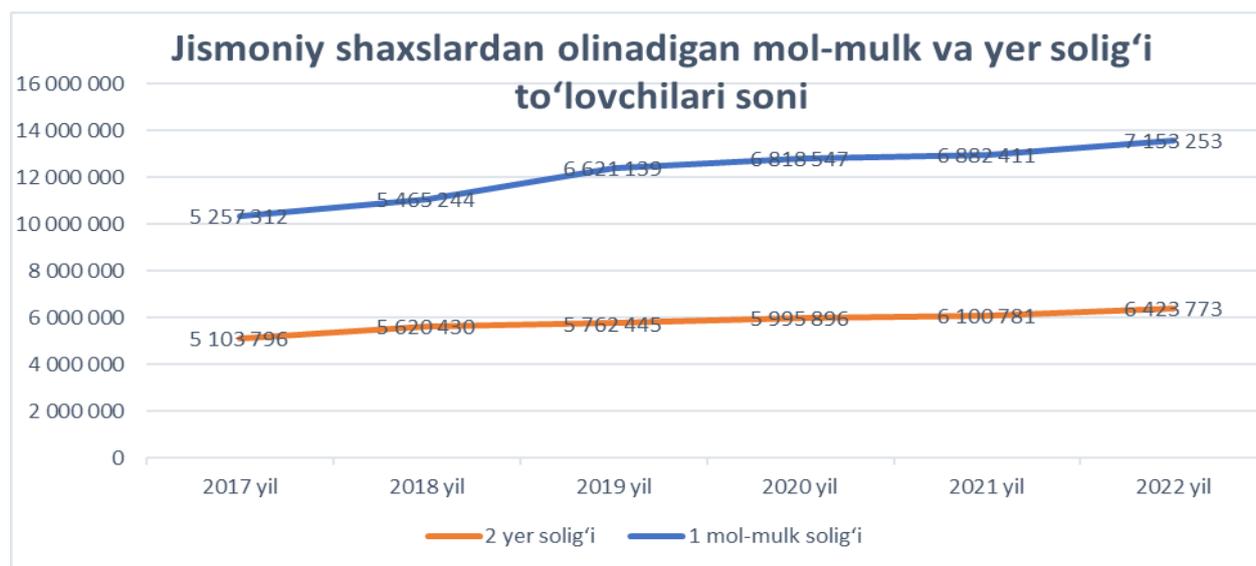
<sup>5</sup> Muallif tomonidan ishlab chiqilgan.

telekommunikatsiya antennalari, yer osti qazilma boyliklarini qayta ishlovchi trubalar va inshootlarga ega bo'lgan korxonalar mazkur obyektlarni ko'chmas mulk sifatida tan olmaydilar. Ularning fikricha, ushbu inshootlarni bir joydan boshqa joyga ko'chirish mumkin.

Shu sababli, ko'chmas mulkka o'zimizning ta'rifimizni keltirib o'tamiz, ya'ni "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 joylarini o'zgartirishdan qat'iy nazar belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar yetkazmagan obyektlar" kirishini belgilash orqali tortishuvli munozaralarga barham beriladi. Bundan tashqari, ko'chmas mulkka qonun hujjatlarida tegishli ta'riflar mavjudligi hamda iqtisodchi olim va ilmiy izlanuvchilarning fikr-mulohazalaridan kelib chiqib, mazkur sohani yanada takomillashtirish maqsadida tadqiqotlar olib borish, mavjud muammolarni aniqlash, bartaraf etishga qaratilgan taklif va tavsiyalar ishlab chiqish lozim bo'ladi.

Dissertatsiyaning ikkinchi bobida "**Ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish mexanizmi tahlili**" tadqiq qilinishi belgilab olingan bo'lib, asosiy e'tibor O'zbekistonda jismoniy va yuridik shaxslarning mol-mulk va yer soliqlarini hisoblab chiqarish va to'lash tartibining amaldagi holati shuningdek, ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishda yuzaga kelayotgan muammolar hamda istiqboldagi rejalar tahlil qilingan.

Barchamizga sir emaski, bugungi kunda jismoniy va yuridik shaxslardan olinadigan mol-mulk va yer soliqlarini hisoblab chiqarish va to'lash tartiblari O'zbekiston Respublikasi Soliq kodeksi bilan mustahkamlab qo'yilgan. Ma'lumot o'rnida aytadigan bo'lsak, mol-mulk va yer solig'i to'lovchilari bo'lgan jismoniy shaxslarning yillar kesimida o'zgarish tahlilini ko'rib chiqamiz (3-rasm).



**3-rasm. Respublika bo'yicha jismoniy shaxslardan olinadigan mol-mulk va yer solig'i to'lovchilari soni to'g'risida ma'lumot<sup>6</sup>**

<sup>6</sup> Soliq qo'mitasi ma'lumoti asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

Rasm ma'lumotidan ko'rinib turibdiki, 2017-2022-yillar oralig'ida soliq to'lovchilar soni ortib borgan. Mol-mulk solig'i bo'yicha 2017-yilda 5 257 312 ta, 2018-yilda 5 465 244 ta yoki bir yil oldinga nisbatan 207 932 taga, 2019-yilda 6 621 139 ta yoki 1 155 895 taga, 2020-yilda 6 818 547 ta yoki 197 408 taga, 2021-yilda 6 882 411 ta yoki 63 864 taga, 2022-yilda 7 153 253 ta soliq to'lovchi mavjud bo'lgan yoki 270 842 taga oshgan.

Yer solig'i bo'yicha 2017-yilda 5 103 796 ta, 2018-yilda 5 620 430 ta yoki bir yil oldinga nisbatan 516 634 taga, 2019-yilda 5 762 445 ta yoki 142 015 taga, 2020-yilda 5 995 896 ta yoki 233 451 taga, 2021-yilda 6 100 781 ta yoki 104 885 taga, 2022-yilda 6 423 773 ta soliq to'lovchi mavjud bo'lgan yoki 322 992 taga oshganligini ko'rishimiz mumkin.

### 1-jadval

#### Respublika bo'yicha 2018-2022-yillarda mol-mulk va yer solig'i to'lovchi yuridik shaxslar soni to'g'risida ma'lumot<sup>7</sup>

Soliq turlari	2018-yil	2019-yil	2020-yil	2021-yil	2022-yil
	soliq to'lovchilar soni				
Mol-mulk solig'i	5 162	67 581	58 856	69 353	77 123
Yer solig'i	165 566	172 368	156 411	170 539	173 497
Noqishloq xo'jaligi yer solig'i	11 241	77 557	62 864	70 816	70 882
Qishloq xo'jaligi yer solig'i (Yagona yer solig'i)	154 325	94 811	93 547	99 723	102 615

1-jadval ma'lumotidan yuridik shaxslarning mol-mulk va yer solig'i to'lovchilari soni 2021-yildan boshlab ortib borayotganligini ko'rishimiz mumkin. Ma'lumki, 2019-yil 1-yanvardan boshlab barcha tadbirkorlik subyektlari, shu jumladan yillik tushumi 1 milliard so'mgacha bo'lgan yuridik shaxslar uchun yuridik shaxslarning mol-mulk solig'i, yer solig'i joriy etildi. Jadval ma'lumotida 2018-yilda mol-mulk solig'i to'lovchilar soni 5 162 tani va noqishloq qishloq xo'jaligi yer solig'i to'lovchilari soni 11 241 tani tashkil qilgan. 2019-yildan mol-mulk va yer solig'i obyekt bo'lmagan soliq to'lovchilar ham soliq hisobotlarini tushunmovchilik sababli taqdim etishi natijasida soliq to'lovchilarning soni sun'iy ravishda oshib ketgan. Soliq organlari tomonidan soliq to'lovchilarga targ'ibot-tashviqot ishlarini olib borishi natijasida 2020-yilda soliq obyekt mavjud bo'lgan tadbirkorlik subyektlari soliq hisobotlarini taqdim etishlariga erishildi. Shu sababli, soliq to'lovchilar soni 2019-yildagiga nisbatan 2020-yilda soliq obyektlariga ega bo'lgan soliq to'lovchilar tomonidan soliq hisobotlarini taqdim etishi hisobiga kamayganligini ko'rishimiz mumkin. 2021 va 2022-yillarda Kadastr agentligi va Qishloq xo'jaligi vazirligi bilan integratsiya jarayonlari takomillashganligi hisobiga soliq to'lovchilar soni ortib bormoqda. Soliq obyektlari ortishi bilan o'z

<sup>7</sup> Soliq qo'mitasi ma'lumoti asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

navbatida soliq tushumlariga ham ijobiy ta'sir qilmoqda. Quyida soliq tushumlarining yillar kesimida tahlilini ko'rib chiqamiz.

## 2-jadval

### Respublika bo'yicha yuridik shaxslarning 2018-2022-yillarda mol-mulk va yer solig'i tushumi to'g'risida ma'lumot<sup>8</sup>.

Soliq turlari nomi	2018-yil	2019-yil	2020-yil	2021-yil	2022-yil
	soliq tushumi (mlrd.so'm)				
Mol-mulk solig'i	1 897,8	1 553,7	1 240,8	1 576,1	3 040,6
Yer solig'i	841,0	1 407,8	1 306,9	2 934,1	3 422,0
Noqishloq xo'jaligi yer solig'i	624,8	1 134,7	1 156,1	2 507,3	2 999,5
Qishloq xo'jaligi yer solig'i (Yagona yer solig'i)	216,2	273,1	150,8	426,8	422,5

2-jadval ma'lumotidan yuridik shaxslarning mol-mulk solig'i va yer solig'i tushumlarini yillar kesimida tahlil qilganimizda 2019-yilda mol-mulk solig'i stavkasi qariyb 2 baravarga pasaytirildi. 2020-yilda esa pandemiya munosabati bilan yuridik shaxslarga mol-mulk va yer soliqlaridan imtiyoz berilgan. 2021-2022-yillarda mol-mulk va yer soliqlari tushumi oshib borgan. 2022-yilda mol-mulk solig'iga minimal qiymat kiritilishi bilan soliq tushumi qariyb 2 baravar oshganligini ko'rishimiz mumkin. Bu esa soliq ma'murchiligiga kiritilgan o'zgartirishlar, soliq obyektlari bo'yicha minimal qiymatning o'rnatilishi, hisobga olinmagan soliq to'lovchilarning hisobga olinishi, Soliq qo'mitasi tomonidan olib borilgan tahlillar natijasida yuzaga keldi.

Albatta, soliq tushumlarining oshishining sabablari sifatida Yangi tahrirdagi Soliq kodeksining qabul qilinishi va soliq qonunchiligiga asosan qishloq xo'jaligi uchun mo'ljallangan yerlar bo'yicha yer solig'i stavkalari qishloq xo'jaligi ekinzorlarining me'yoriy qiymatiga nisbatan 0,95 foiz miqdorda, meva-sabzavotchilik qishloq xo'jaligi korxonalar uchun meva-sabzavotchilik mahsulotlari egallagan yerlar uchun esa qat'iy stavkada va yer maydonining bonitet balidan kelib chiqib hisoblanganligi hamda yillik pul aylanmasi 1 milliard so'mgacha hamda sug'oriladigan yer maydoni 50 gektargacha bo'lgan qishloq xo'jaligi mahsulotlarini yetishtiruvchi korxonalar aylanmadan olinadigan soliq va boshqa soliqlarni to'lash tartibi belgilanganligini ham muhim omillar sifatida keltirish o'rinlidir.

Avval ta'kidlaganimizdek, ko'chmas mulk obyekti bo'lgan bino va inshootlarning bahosi bozor qiymatidan ancha past bo'lganligi, mol-mulk solig'i tushumida sezilarli ta'sir qildi. Shu sababli, bino va inshootlarning bahosini bozor bahosiga yaqinlashtirish maqsadida ko'chmas mulk obyekti bo'lgan binolar va inshootlarga nisbatan soliq bazasini hisoblashda 1 kv. metr uchun eng kam qiymat qonunchilikka kiritilishi natijasida mol-mulk solig'i bo'yicha soliq solishning adolatlilik prinsipi ta'minlanib, mahalliy budjetga 2022-yilda 3 154,2 mlrd.so'm

<sup>8</sup> Soliq qo'mitasi ma'lumoti asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

hisoblanishiga erishildi. Natijada, belgilangan prognoz ko‘rsatkichlari joriy yilning 1-yanvar holatiga 141,9 foizga bajarildi. Amaldagi qonunchilik normalariga ko‘ra, yuridik shaxslar tomonidan mol-mulk solig‘i hisoboti soliq bo‘yicha hisobga olish joyidagi soliq organiga yilda bir marta, soliq hisoboti davridan keyingi yilning 1-martidan kechiktirmay taqdim etiladi.

Fikrimizcha, yuridik shaxslar tomonidan yilda bir marta taqdim etiladigan soliq hisoboti ahamiyatsizday. Sababi, amaliyotda korxonalar tomonidan mol-mulk ma’lumotnomasini yil boshida taqdim etgandan so‘ng chorak va oy davomida to‘lovlarni amalga oshiradi. Yil oxiriga borib korxonalar barcha to‘lovlarni amalga oshirgandan so‘ng, go‘yoki soliq majburiyatini to‘liq tugatgandek bo‘ladi va natijada soliq hisobotlari taqdim etilmasdan qolmoqda (3-jadval).

**3-jadval**

**Mol-mulk solig‘i hisobotini taqdim etmagan yuridik shaxslar bo‘yicha ma’lumot<sup>9</sup>**

Yillar	Hisobot davrida					kamayishga
	korxonalar soni	taqdim etgan	taqdim etilmagan		qo‘shimcha	
			soni	foiz		
<b>2018-yil</b>	5 162	2 750	2 412	46,7	23,5	-18,1
<b>2019-yil</b>	67 581	42 356	25 225	37,3	175,8	-152,3
<b>2020-yil</b>	58 856	41 405	17 451	29,6	148,1	-65,2
<b>2021-yil</b>	69 353	45 846	23 507	33,8	121,4	-135,3
<b>2022-yil</b>	77 123	48 086	29 037	37,6	279,50	-287,4

Jadval ma’lumotidan ko‘rishimiz mumkinki, 5 yildan beri mol-mulk ma’lumotnomasi taqdim etsa-da, lekin hisobot taqdim etmagan korxonalar soni kamaymasdan kelmoqda. 2022-yilda hisobot taqdim etish majburiyatiga ega korxonalar soni 77 123 tani tashkil qilgan, shundan 48 086 ta korxonalar soliq hisobotlarini 2023-yilning 1-martiga qadar taqdim etgan va 29 037 ta korxonalar soliq hisobotlarini taqdim etmagan. Bu esa taqdim etish majburiyatiga ega korxonalarining 37,6 foizini tashkil qiladi.

Jadval ma’lumotidan ko‘rishimiz mumkinki, hisobot taqdim etish majburiyatiga ega korxonalar soni 77 123 tani tashkil qilgan, shundan 48 086 ta korxonalar soliq hisobotlarini 2023-yilning 1-martiga qadar taqdim etgan va 29 037 ta korxonalar soliq hisobotlarini taqdim etmagan. Bu esa taqdim etish majburiyatiga ega korxonalarining 37,6 foizini tashkil qiladi. Mol-mulk va yer soliqlarining to‘lov

<sup>9</sup> Soliq qo‘mitasi ma’lumoti asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

muddatlari 2023-yil 1-yanvarga qadar har chorak uchinchi va birinchi oyining 10-kunigacha bo'lgan bo'lsa, endilikda uchinchi oyining 20-sanasidan kechiktirmay to'lanishi belgilanishi natijasida mol-mulk va yer soliqlarining to'lov muddati bixillashirildi.

Fikrimizcha, mol-mulk va yer soliqlarini to'lov muddatlarining bixillashishi bilan hisoblab chiqarish tartibini va soliq hisobotlarini birlashtirish, hisob-kitoblarni avtomatlashtirish orqali ko'chmas mulk solig'ini joriy etish bugungi kunning eng muhim vazifalaridan biri bo'lib qolmoqda. O'rganishlardan ma'lum bo'lishicha, Respublika bo'yicha 875,3 mingta aholining 1948,8 mingta bir nechta obyekti borligi ma'lum bo'ldi.

Quyidagi jadvalga e'tibor qaratamiz (4-jadval):

#### 4-jadval

### Respublika bo'yicha ikki va undan ortiq turar joy obyektlari mavjud jismoniy shaxslarga hisoblangan mol-mulk solig'i to'g'risida MA'LUMOT<sup>10</sup>

*mlrd.so'mda*

Hudud nomi	Fuqaro soni	obyekt soni	Kadastr qiymat	mulk maydoni (gektar)	Hisoblangan mol-mulk solig'i summasi		
					2020-yil	2021-yil	2022-yil
<b>Respublika jami</b>	<b>875 372</b>	<b>1 944 888</b>	<b>117 488,8</b>	<b>20 755,0</b>	<b>255,2</b>	<b>278,6</b>	<b>306,4</b>
Qoraqalpog'iston Respublikasi	33 697	75 151	2 929,1	1 044,4	8,0	8,2	9,0
Andijon viloyati	82 997	181 993	8 329,4	1 813,5	20,1	20,9	23,0
Buxoro viloyati	67 973	142 053	8 025,1	1 476,0	17,1	17,5	19,3
Jizzax viloyati	27 741	55 685	2 821,9	730,8	6,8	7,0	7,7
Qashqadaryo viloyati	86 327	178 817	8 345,1	1 747,2	18,2	19,3	21,3
Navoiy viloyati	33 443	71 223	3 687,9	805,7	7,9	8,4	9,2
Namangan viloyati	47 317	99 905	4 835,2	840,3	11,5	12,0	13,2
Samarqand viloyati	96 433	211 774	13 460,2	3 358,6	33,7	34,3	37,8
Surxondaryo viloyati	60 364	127 979	5 127,0	1 124,5	11,5	12,0	13,2
Sirdaryo viloyati	23 024	50 131	2 310,6	426,8	4,7	5,0	5,5
Toshkent viloyati	88 265	196 942	12 178,6	1 743,2	26,3	27,9	30,7
Farg'ona viloyati	96 185	218 876	10 809,4	2 005,8	23,8	24,6	27
Xorazm viloyati	32 571	74 406	3 554,5	1 226,3	8,9	9,8	10,8
Toshkent shahar	99 035	259 953	31 074,7	2 411,8	70,8	71,6	78,7

<sup>10</sup> Soliq qo'mitasi ma'lumoti asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

Yuqoridagi jadval ma'lumotlariga ko'ra, 1 944 888 ta obyektning kadastr qiymati 117 488,8 mlrd.so'mni, mulk maydoni 20 755 gektarni tashkil qilmoqda. Hisoblangan mol-mulk solig'i 2020-yilda 255,2 mlrd.so'mni, 2021-yilda 278,6 mlrd.so'mni, 2022-yilda 306,4 mlrd.so'm bo'lgan. Uch yil davomida mazkur ko'chmas mulk obyektlariga hisoblangan mol-mulk solig'i o'rtacha 25,0 mlrd.so'mga oshgan. O'rtacha hisobda bitta obyekt uchun kadastr qiymati 60,5 mln.so'mni tashkil qilmoqda.

Fikrimizcha, ushbu qiymat bozor bahosidan ancha past bo'lganligi sababli bozor qiymatiga o'tgunga qadar ikki va undan ortiq turar joy obyektlariga ega bo'lgan jismoniy shaxslarga 3 karra soliq hisoblash maqsadga muvofiq hisoblanadi. Sababi, jismoniy shaxslar ikki va undan ortiq turar joy obyektlariga ega bo'lishi uning o'z ehtiyojidan tashqari mulki borligidan va ushbu mulkdan daromad olishi mumkin.

Respublika bo'yicha eng ko'p ikki va undan ortiq turar-joy obyektlari mavjud jismoniy shaxslar Toshkent shahriga to'g'ri kelmoqda. Toshkent shahrida 99 035 ta fuqaroning 259 953 ta obyektiga 78,7 mlrd.so'm mol-mulk solig'i hisoblangan. Ko'chmas mulk obyektlarining ijarasi va savdosi eng ko'p e'lon beriladigan olx.uz saytida 2023-yil 1-avgust holatida Respublika bo'yicha 246 852 ta turar joy, jumladan turar joylarni uzoq muddatga ijaraga berish savdosi 125 812 tani shundan, Toshkent shahrida esa 129 253 ta turar joy jumladan 23 602 ta turar joylarni uzoq muddatga ijaraga berish savdosi joylashtirilgan. Bundan tashqari, ko'chmas mulk obyektlarining savdosi boshqa ijtimoiy tarmoqlarda ham joylashtirilib borilishidan kelib chiqib, fuqarolarda o'z ehtiyojidan tashqari mulklaridan daromad olayotganligini ko'rishimiz mumkin.

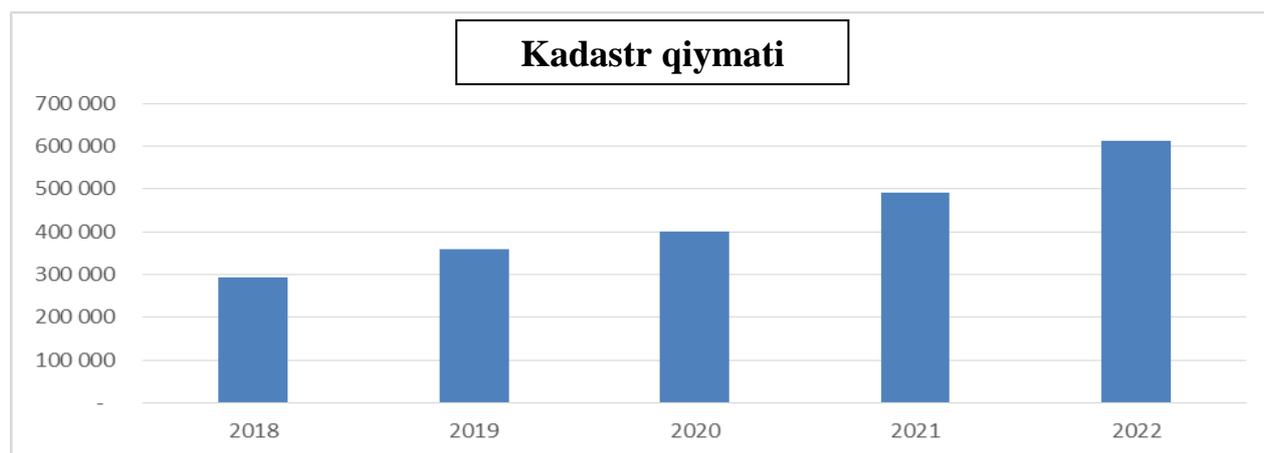
O'rganishlar shuni ko'rsatdiki, yuridik va jismoniy shaxslarning mol-mulk solig'ini hisoblash uchun olinadigan ko'chmas mulk obyektlarining joriy kadastr qiymati bozor qiymatidan ancha past. Aslida, bu 1991-yildagi obyektlarini qurish vaqtida materiallar qiymati, amortizatsiya koeffitsiyenti va tuzatish koeffitsiyentlariga ko'paytiriladi. Joriy kadastr qiymatini hisoblashda uyning joylashishi, infratuzilmaning mavjudligi, ko'kalamzorlashtirish, obyekt sinfi va boshqa ko'pgina bozor ko'rsatkichlari hisobga olinmaydi.

Joriy baholash mexanizmiga ko'ra, markazda yoki metro yaqinida va shahar chekkasida bir yilda qurilgan bir xonali uyning teng maydoni xarajati bir xil. Aslida, ko'chmas mulk bozorida xonadonlar narxi ularning joylashishiga qarab katta farq qiladi.

Masalan, Toshkent shahri markazida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining joriy kadastr qiymatining haqiqiy bozor narxi 4 baravargacha, shahar chekkasida esa 2 baravargacha qimmat.

Olib borilayotgan islohotlar natijasida, 2018-yilda jismoniy shaxslarga tegishli bo'lgan mol-mulk obyektlarini ularning kadastr qiymatidan kelib chiqqan holda (2018-yildan boshlab inventarizatsiya qiymatidan voz kechildi) soliqqa tortish bo'yicha qabul qilingan chora-tadbirlar ko'chmas mulk obyektlarining soliq bazasini 6,3 barobar oshirish imkonini berdi (kadastr qiymati joriy etilgan taqdirda

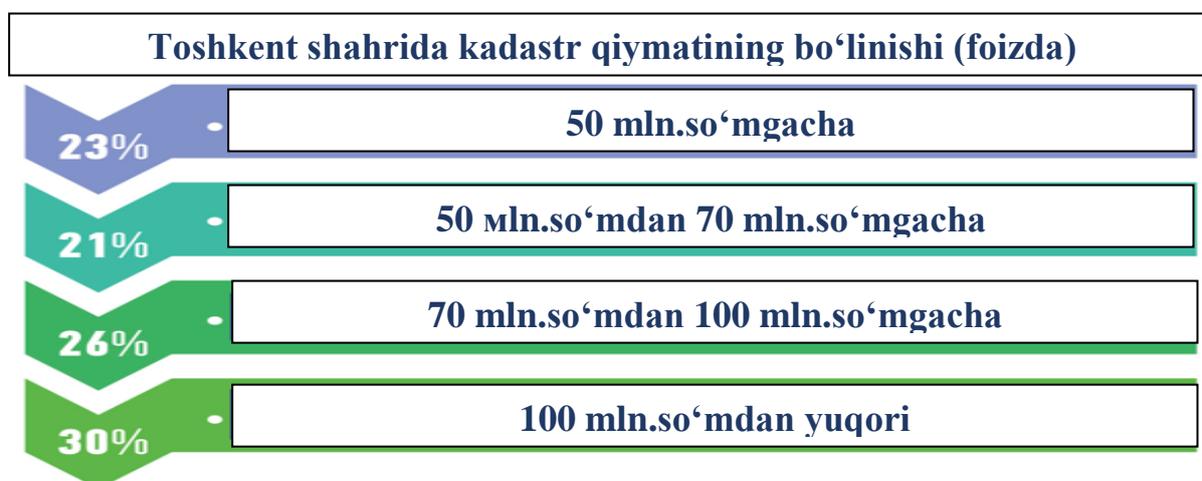
ham jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliq stavkasi kamaytirildi) (4-rasm).



#### 4-rasm. Jismoniy shaxslarning turar-joy koʻchmas mulk obyektlarining qiymati toʻgʻrisida maʼlumot<sup>11</sup>

Rasm maʼlumotidan, 2018-yilda yilda turar-joy koʻchmas mulk obyektlarining kadastr qiymati 293 542 mlrd.soʻmni, 2022-yilda 612 540 mlrd.soʻmni yoki 2018-yilga nisbatan 2 baravar koʻpayganligini koʻrishimiz mumkin.

Shu bilan birga, Toshkent shahrida turar-joy koʻchmas mulk obyektlarining kadastr qiymatining baholanishi boʻyicha koʻrib chiqamiz (5-rasm).



#### 5-rasm. Toshkent shahrida jismoniy shaxslarning turar-joy koʻchmas mulk obyektlari qiymatining boʻlinishi (foizda) toʻgʻrisida maʼlumot<sup>12</sup>

Toshkent shahrida 50 foizga yaqin obyektlarning kadastr qiymati 50-100 mln.soʻm atrofida, 50 mln.soʻmgacha boʻlgan kadastr qiymatli koʻchmas mulklar 23 foizni va 100 mln.soʻmdan yuqori boʻlgan koʻchmas mulk obyektlar qiymati 30 foizni tashkil qiladi.

Biroq, joriy kadastr qiymati obyektning haqiqiy qiymatiga mos kelmaydi va ijtimoiy nuqtayi nazardan adolatsizdir. Bozor qiymati esa yuqoridagi barcha

<sup>11</sup> Soliq qoʻmitasi maʼlumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

<sup>12</sup> Soliq qoʻmitasi maʼlumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

omillarni hisobga olgan holda ko'chmas mulkni to'liqroq baholash imkonini beradi va mohiyatan har bir obyektning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olgan holda yanada adolatli bo'ladi.

Bu yerda ko'chmas mulk obyektlarining joriy kadastr qiymati va bozor qiymati bo'yicha baholash o'rtasidagi asosiy farqlar mavjud.

Deyarli barcha rivojlangan mamlakatlarda ko'chmas mulkni soliqqa tortish uning kadastr qiymati asosida amalga oshirilib, bozor ma'lumotlari va ko'chmas mulk bozorining ma'lum bir sanadagi holatiga qarab belgilanadi. Bunday tizim yanada progressiv va samaralidir.

Ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatiga yaqin bo'lgan soliqqa tortilishi shuni ko'rsatadiki, agar stavkalar teng bo'lsa, qimmatroq obyekt uchun katta miqdordagi soliq olinadi va kadastr (bozor qiymati asosida emas) yoki balans qiymati har doim ham obyektning haqiqiy qiymatini aks ettirmaydi, bu ayniqsa, rivojlanmagan bozorlarda seziladi.

Ko'chmas mulk soliqlarining o'rtacha daromadlari rivojlanayotgan va iqtisodiyoti rivojlangan ko'plab mamlakatlarning o'ziga xos xususiyati hisoblanadi. Biroq, global tendensiya ushbu manbadan soliq tushumlarining o'sishi hisoblanadi. Mol-mulk solig'i tushumlarining o'sishi ancha kamtarona bo'lishi mumkin bo'lsa-da, ko'pgina mamlakatlarda soliq tushumlari mahalliy hokimiyat organlari uchun juda muhim daromad manbaidir.

Mol-mulk solig'i va yer solig'ini isloh qilish soliq siyosatida muhim ustuvor ahamiyat kasb etadi, chunki daromadlarning foydalanilmagan salohiyatini, shu jumladan, yukni qayta taqsimlab olish va hududlarni bosqichma-bosqich rivojlantirish orqali hisobga olinadi. Hududlarda infratuzilmaning rivojlanishi mol-mulkni soliqqa tortishdan olinadigan soliq tushumlarini yanada oshiradi va mahalliy budjet daromadlarining o'sishiga, jumladan, tuman (shahar) infratuzilmasini yanada rivojlantirishga salmoqli hissa qo'shadi.

Shu maqsadda mahallalar tomonidan jismoniy shaxslardan olinadigan mol-mulk solig'i va yer solig'ini aholining soliq to'lash savodxonligini oshirish orqali undirishga ko'maklashish va har bir mahalla o'zining muammosini mustaqil hal etishi uchun 2023-yil 1-yanvardan boshlab soliqlarni undirish ko'rsatkichi past bo'lgan tumanlarda "Mahalla budjeti" tizimi huquqiy eksperiment tariqasida joriy etildi<sup>13</sup>.

Soliq qo'mitasi tomonidan jismoniy shaxslar egaligidagi ko'chmas mulk obyektlariga hisoblangan mol-mulk va yer solig'ini to'lash to'g'risidagi to'lov xabarnomasini elektron ko'rinishda onlayn yetkazish uchun qulaylik yaratish maqsadida soliq to'lovchining telefon raqamlariga SMS-xabarnoma jo'natish yo'lga qo'yildi<sup>14</sup>.

SMS-xabarnomani jo'natish yo'lga qo'yilganligi bilan to'lov xabarnomasini chiqarishga ketadigan va tarqatishga ketadigan sarf-xarajat hamda ishchi kuchi sezilarli darajada qisqarishga erishiladi (5-jadval).

---

<sup>13</sup> O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 26-dekabrda PQ-458-son qarori

<sup>14</sup> Soliq qo'mitasining 2023-yil 23-fevraldagi 29-son buyrug'i

## 5-jadval

**Respublika bo'yicha 2024-yilda tarqatilishi lozim bo'lgan to'lov  
xabarnomalar uchun sarflanishi kutilayotgan mablag'lar to'g'risida  
ma'lumot<sup>15</sup>**

ming.so'm

Tumanlar	Jami obyektlar soni	Sarf qilinadigan qog'oz	Printerga qilinadigan sarf	Jami xarajatlar summasi	1 ta kiruvchi SMS o'rtacha narxi 34 so'm 34*4=136 so'm
<b>Respublika jami</b>	<b>8 169 679</b>	<b>889 818,4</b>	<b>323 570,3</b>	<b>1 213 388,7</b>	<b>1 164 853</b>
Qoraqalpog'iston Respublikasi	444 147	48 390,9	17 596,7	65 987,6	63 348
Andijon viloyati	701 603	76 564,5	27 841,6	104 406,2	100 230
Buxoro viloyati	520 749	56 739,4	20 632,5	77 372,0	74 277
Jizzax viloyati	297 046	32 369,4	11 770,7	44 140,1	42 374
Qashkadaryo viloyati	776 775	84 925,4	30 882,0	115 807,4	111 175
Navoiy viloyati	281 650	30 738,7	11 177,7	41 916,5	40 240
Namangan viloyati	592 711	64 512,5	23 459,1	87 971,6	84 453
Samarqand viloyati	892 121	97 484,5	35 448,9	132 933,5	127 616
Surxondaryo viloyati	584 535	62 832,7	22 848,2	85 680,9	82 254
Sirdaryo viloyati	203 563	22 230,5	8 083,8	30 314,3	29 102
Toshkent viloyati	767 987	83 588,7	30 395,9	113 984,6	109 425
Farg'ona viloyati	886 265	96 426,9	35 064,3	131 491,2	126 232
Xorazm viloyati	436 769	47 467,3	17 260,8	64 728,2	62 139
Toshkent shahar	783 758	85 547,1	31 108,0	116 655,2	111 989

5-jadval ma'lumotidan ko'rishimiz mumkinki, to'lov xabarnomasi uchun qog'oz sarfi 889,8 mln.so'm, printer sarfi uchun 323,5 mln so'm, jami xarajat 1213,3 mln so'mni tashkil qilmoqda va albatta ushbu xarajatlarga ishchi kuchi sarfi va xarajati kiritilmagan.SMS-xabarnoma xizmati orqali O'zbekiston Respublikasi Raqamli texnologiyalar vazirligi huzuridagi Elektron hukumat loyihalarini

<sup>15</sup> Soliq qo'mitasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

boshqarish markazining ma'lumoti asosida hisoblanganda bir yilda to'rt marta xabar yuborilsa bir yillik xarajat 1164,8 mln.so'mni tashkil qilmoqda.Bu esa qog'ozdagi sarf xarajat va ishchi kuchining sarflanishidan ko'ra samaraliroq va natijadorligi bilan ajralib turadi.

Bugungi kunda amaldagi soliq tizimi doirasida amalga oshirilayotgan soliq ma'murchiligi hamda soliq undirish mexanizmlari, ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishda soliqlarning ta'sirchanligi soliqlarning adolatlilik tamoyili jihatdan yetarli emas. Bu esa, yuqoridagi aniqlangan ilmiy-amaliy muammolarning yechimlariga qaratilgan ilmiy takliflarni amaliyotga joriy etilishi o'z mazmuniga ega bo'lib, ularning aksariyati bugungi kunda joriy qilinishi natijasida ijobiy samarasini bera boshladi.

Shiddat bilan o'zgarayotgan zamon va makonda O'zbekiston ham tajribada sinalgan, biznes va aholining hayotini yengillashtiruvchi, xalqaro standartlarga javob beradigan ko'chmas mulkni boshqarish, ro'yxatga olish, baholash hamda soliqqa tortishda bir qator islohotlarni amalga oshirmoqda.

Xususan, oxirgi besh yil mobaynida ko'chmas mulkni ro'yxatga olishni modernizatsiya qilish bo'yicha xalqaro tashkilotlar, jumladan Jahon banki, Xalqaro valyuta fondi bilan hamkorlikda bir nechta loyihalar amalga oshirildi.

Ko'chmas mulkni ro'yxatga olishni takomillashtirish bo'yicha olib borilgan ishlar natijasida ro'yxatga olingan ko'chmas mulk obyektlari soni 2023-yil yakuni bilan (7,6 mln) 2017-yilga nisbatan (5,9 mln) 22 foizga oshdi.

Dissertatsiyaning **“O'zbekistonda ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish”** deb nomlangan uchinchi bobida ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishda xorijiy mamlakatlarning ilg'or tajribalari va ulardan mamlakatimizda foydalanish istiqbollari shuningdek, ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish masalalari o'rganilgan.

Ko'chmas mulk solig'i 130 dan ortiq xorijiy mamlakatlarda joriy qilingan bo'lib, ushbu soliq yer, mulklar, turar joy va noturar joy mulklardan undiriladi hamda mahalliy soliq hisoblanadi. Ko'chmas mulk solig'i Ispaniya, Gollandiya, Italiya, Belgiya, Buyuk Britaniya va Fransiya davlatlarida mahalliy budjet daromadlarining asosiy manbasi hisoblanib, to'liq mahalliy budjetga taqsimlanadi. Avstriya, Avstraliya, Shvetsiya va Rossiya Federatsiyasi kabi davlatlarda esa ushbu soliq mahalliy soliq bo'lib, mahalliy va mintaqa budjetlari o'rtasida taqsimlanadi<sup>16</sup>.

Dunyoning ko'pchilik mamlakatlarida davlat budjetining umumiy solikli daromadlari odatda markaziy va mahalliy (provinsial, shuningdek munitsipal) soliqlardan tushumlar hisobiga shakllanadi. Mahalliy soliqlar tarkibida mulkiy soliqlar muhim ahamiyat kasb etgani holda ko'pchilik davlatlarning mahalliy budjetlari shakllanishida hal qiluvchi rol o'ynaydi.

---

<sup>16</sup> Анимича П.Е. (2015) Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт и российские перспективы // Международный бухгалтерский учет. № 47. (Animica P.E. Real estate taxation: foreign experience and Russian prospects // International Accounting. 2015. № 47.)

O‘zbekistonda ham mahalliy budjetlar daromadlarida mol-mulk va yer soliqlari muhim ahamiyatga ega. Biroq, ushbu soliqlarning davlat budjeti umumiy daromadlaridagi ulushi juda kam. Mazkur soliqlar ma‘murchiligi nuqtayi nazaridan qaraladigan bo‘lsa, ushbu soliqlarni hisoblash, soliq to‘lovchilarni hisobga olish va xabardor qilish, hisoblangan soliqlarni undirish bilan bog‘liq umumiy safarbarlik xarajatlari boshqa soliqlarga nisbatan davlatga ancha qimmatga tushadi<sup>17</sup>.

O‘rganib ko‘rilgan mamlakatlarning qariyb barchasida yer, bino va inshootlar ko‘chmas mulk solig‘ining obyektini hisoblanadi. Bunda soliqqa tortish bazasi bo‘lib ko‘chmas mulk obyektining asosan bozor qiymati (AQSH, Kanada, Shveysariya, Turkiya, Koreya, Gruzziya, Qozog‘iston, Fransiya), alohida baholangan qiymati (Avstriya, Germaniya), yillik ijara qiymati (Fransiya, Singapur), kadastr yoki inventarizatsiya qiymati (Belgiya, Ispaniya, Ozarbayjon) hisoblanadi. Ayrim mamlakatlarda esa ko‘chmas mulkni soliqqa tortishda qat‘iy belgilangan soliq shaklidan (Isroil, Qozog‘iston, Ozarbayjon) foydalaniladi<sup>18</sup>. Ko‘chmas mulkka egalik qilish bilan bog‘liq bo‘lgan soliq stavkalari asosan progressiv xarakterga ega (Avstraliya, AQSH, Avstriya, Ispaniya, Koreya, Singapur, Gruzziya va boshqalar) bo‘lsa-da, uning proporsional (Germaniya, Kanada, Belgiya, Shveysariya, Turkiya), qat‘iy belgilangan (Ozarbayjon, Isroil) va aralash (Fransiya, Qozog‘iston) ko‘rinishlari ham keng tarqalgan.

O‘zbekiston Respublikasida o‘tgan 2022-yildan yuridik shaxslarning mol-mulk solig‘ini hisoblab chiqarishda bir kvadrat metr uchun mulk maydonining minimal qiymati joriy qilindi. Mazkur tartibga muvofiq mulkning qoldiq qiymati minimal qiymatdan kam bo‘lgan 55,9 ming nafar (*jami to‘lovchilarning 75,7 foizi*) soliq to‘lovchining 104,6 mingtasi ko‘chmas mulk obyektlari bo‘yicha minimal qiymat asosida, 17 993 mingtasi mulkning qoldiq qiymati asosida hisobotlarni taqdim etdi. Natijada yuridik shaxslarning mol-mulk solig‘i bo‘yicha joriy yilda hisoblangan soliq summasi 3082,2 mlrd.so‘mni tashkil qilib, o‘tgan yilning mos davriga nisbatan 182,2 foiz o‘shish ko‘rsatkichlarini qayd etdi.

2022-yil davomida 2 218,3 mlrd.so‘m tushum ta‘minlanib, o‘tgan yilning mos davriga nisbatan 923,3 mlrd.so‘mga yoki (171,3 foizga) o‘sgan holda yillik belgilangan reja topshiriq 105,4 foizga 114,3 mlrd.so‘m ortig‘i bilan bajarishga erishildi.

Shuningdek, qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalari uchun 2 931,9 mlrd.so‘m yer solig‘i hisoblanib, soliq summasi 2021-yilga nisbatan 719,8 mlrd.so‘mga yoki 133,1 foizga oshganligi kuzatildi.

Kadastr agentligi bilan hamkorlikda amalga oshirilgan ishlar natijasida joriy yilda jismoniy shaxslarga tegishli 149,8 mingta ko‘chmas mulk obyektlari qo‘shimcha hisobga olinishi natijasida 95,9 mlrd.so‘m (shundan 62,5 mlrd.so‘m yer solig‘i va 33,3 mlrd.so‘m mol-mulk solig‘i) soliq hisoblanishi ta‘minlandi.

---

Анимича П.Е. (2015) Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт и российские перспективы // Международный бухгалтерский учет. № 47. (Animica P.E. Real estate taxation: foreign experience and Russian prospects // International Accounting. 2015. № 47.)

<sup>17</sup> Niyazmetov I.M. O‘zbekiston soliq tizimi: muammolar va takomillashtirish yo‘llari. Monografiya. – T.: Moliya, 2017.

<sup>18</sup> OECD Work on Taxation 2016-17. Centre for Tax Policy and Administration / <http://www.oecd.org/tax/>

Bundan tashqari, 2022-yil davomida o'tkazilgan xatlovlar natijasida 16,5 mingta ko'chmas mulk obyektlarda qo'shimcha qurilmalar aniqlanib, kadastr bahosi qayta ko'rib chiqilishi natijasida 1,5 mlrd.so'm mol-mulk solig'i hisoblandi.

Natijada 2022-yilda soliq to'lovchilar soni 8 089 ming nafarga va ularga tegishli bo'lgan ko'chmas mulk va yer obyektlari 8 092 mingtani tashkil etib, bir yil oldinga nisbatan 149,8 mingtaga oshdi (bir yil oldin 7 942,2 mingta bo'lgan).

Jismoniy shaxslarga tegishli ko'chmas mulk obyektlari va yer uchastkalari uchun 2022-yilda 3 445, mlrd.so'm mol-mulk va yer soliqlari hisoblanib, bir yil oldinga nisbatan 842,7 mlrd.so'mga yoki 132 foizga oshishi ta'minlandi.

## **XULOSA**

Olib borilgan ilmiy-tadqiqotlar va izlanishlar natijasida quyidagi xulosalar shakllantirildi:

1. Ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirishda yuridik va jismoniy shaxslarga soliq yukining kamayishi korxonalar va aholining real daromadlarining ko'payishiga va soliq ma'muriyatchiligi samaradorligini yanada oshirishga xizmat qiladi.

2. O'zbekistonda ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish yo'nalishida rivojlangan davlatlarning ilg'or tajribalarini o'rganish va ularda qo'llaniladigan ijobiy jihatlarni mamlakatimizda qo'llash orqali ijobiy natijalarga erishiladi. Bu boradi ilmiy izlanish natijasida tajribalarni inobatga olib, yagona ko'chmas mulk solig'ini joriy qilib amaldagi mol-mulk va yer soliqlari birlashtirilib, soliqni hisoblash mexanizmining soddalashtirilishida muhim ahamiyat kasb etadi.

3. Ko'chmas mulk obyektlarini soliq solish samaradorligini oshirish hamda hisoblangan soliqlarni o'z vaqtida undirilishini ta'minlash maqsadida ko'chmas mulk obyektlarini hisobga va ro'yxatga oluvchi tashkilotlarning ma'lumotlar bazalarini soliq organlarining elektron bazasiga real vaqt rejimida onlayn tarzda integratsiya qilish orqali obyektlar to'g'risida ma'lumotga ega bo'lish shu orqali soliqlarni o'z vaqtida undirilishini ta'minlashda o'zining ijobiy natijasini ko'rsatadi.

4. Ko'chmas mulk obyektlariga mustaqil baholovchi tashkilotlar tomonidan Respublikaning barcha hududlarida baholash tizimini normativ hujjat orqali tartibga solish va doimiy nazorat o'rnatish. Bu orqali korxonalarining ko'chmas mulk obyektlarining qiymati pasayib ketishi oldi olinadi va soliq hisoblashda adolatlilik prinsipiga tayaniladi.

5. Mustaqil baholovchi tashkilotlarni xususiy kadastr muhandislari sifatida Kadastr agentligi huzuriga o'tkazish va baholash natijalarini agentlikning axborot-kommunikatsiya kanallari orqali soliq organlariga real vaqt rejimida onlayn taqdim etilishini yo'lga qo'yish.

6. Ko'chmas mulk solig'i joriy qilinishi bilan birgalikda yuridik shaxslarning soliq hisobotlarini soliq organlariga taqdim etilishini bekor qilish va tashqi manba ma'lumotlari va tashkilotning shaxsiy varaqasida aks ettirilgan ma'lumotlar orqali avtomatik tarzda soliq hisoblashni joriy etish. Bu orqali korxonalar tomonidan soliq hisobotlarini taqdim etish majburiyatidan ozod qilinib, ortiqcha

ovoragarchiliklar va tushunmovchiliklarning oldi olinadi. Barcha korxonalarda ko'chmas mulk solig'i to'liq hisoblanishiga erishiladi.

7. Ko'chmas mulk obyektlariga berilgan ta'riflarni yagona normativ hujjatda aks ettirish. Qonunchilikda ko'chmas mulk tushunchasiga aniq ta'rif berilmagan va ko'chmas mulklar toifasiga kiruvchi mulklar ro'yxati ham aniq belgilanmagan. Bu holat ham amaliyotda birmuncha qiyinchiliklarni hamda tushunmovchiliklarni keltirib chiqarishi mumkin. Ushbu masalalarni aniqlashtirish uchun mutaxassis nigohi bilan qonun hujjatlari me'yorlarini tahlil qilish lozimdir.

8. Ko'chmas mulk obyektlariga soliqlarni o'z vaqtida va to'g'ri hisoblash uchun avvalo Kadastr agentligining ma'lumotlar bazasiga yer kadastrida har bir yer uchastkasi bo'yicha yer uchastkasining kadastr identifikatsiya kodi, foydalanish maqsadi, samaradorlik klassi, maydoni, kadastr qiymati, huquq egasining personal ma'lumotlari hamda huquq turi ma'lumotlari shakllantirilishi muhim ahamiyat kasb etadi.

9. Ko'chmas mulk obyektlari uchun soliqlarni to'lamaganlik uchun javobgarlikni oshirish, (BHMdan kelib chiqib jarima belgilash (penyalar miqdori juda kichkinaligi hisobiga ta'sir chorasi ishlamaydi) va ko'chmas mulk obyektini tabiiy resurslar (elektr energiyasi, ichimlik suvi va tabiiy gaz) ta'minotidan soliq qarzdorligi to'lanmagunga qadar avtomatik uzib qo'yish amaliyotini joriy qilish lozim.

Yuqoridagi taklif va tavsiyalarning amaliyotga qo'llanilishi natijasida davlatimizda ko'chmas mulk obyektlari manbai ortishi va ularni soliqqa tortish mexanizmi yanada takomillashtirilishiga erishiladi.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ № DSc.03/10.12.2019.I.16.01 ПО ПРИСУЖДЕНИЮ  
УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ ТАШКЕНТСКОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ  
ЭКОНОМИЧЕСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ**

---

**ФИСКАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ПРИ НАЛОГОВОМ КОМИТЕТЕ**

**АТАКУЛОВ УСМАН МАХМАДАМИНОВИЧ**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**08.00.07 – Финансы, денежное обращение и кредит**

**АВТОРЕФЕРАТ**

**диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам**

**город Ташкент – 2024 год**

**Тема диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам зарегистрирована под номером B2022.1.PhD/Iqt1998 в Высшей аттестационной комиссии**

Диссертационная работа выполнена в Фискальном институте при Налоговом комитете.

Автореферат диссертации опубликован на трех языках (узбекский, русский и английский (резюме) на веб-сайте Научного совета ([www.tsue.uz](http://www.tsue.uz)) и информационно-образовательном портале «ZiyoNet» ([www.ziyonet.uz](http://www.ziyonet.uz)).

**Научный руководитель:**

**Хотамов Комил Раббимович**

доктор экономических наук, профессор

**Официальные оппоненты:**

**Кузиева Наргиза Рамазоновна**

доктор экономических наук, профессор

**Тулаков Улугбек Тошмаматович**

доктор философии (Phd) по экономическим наукам

**Ведущая организация:**

**Высшая школа бизнеса и предпринимательства  
при Кабинете Министров Республики  
Узбекистан**

Защита диссертации состоится в 16<sup>00</sup> часов «16» 05 2024 г. на заседании научного совета № DSc.03/10.12.2019.I.16.01 по присуждению ученых степеней при Ташкентском государственном экономическом университете Адрес: 100066, город Ташкент, улица Ислама Каримова, д. 49. Тел.: (99871) 239-28-72, факс: (99871) 232-43-51, e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz)

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Ташкентского государственного экономического университета (регистрационный номер № 442). Адрес: 100066, город Ташкент, улица Ислама Каримова, д. 49. Тел.: (99871) 239-28-72, факс: (99871) 239-43-51, e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz).

Автореферат диссертации разослан «3» 05 2024 года.

(протокол реестра № 31 от «3» 05 2024 года).



**С.У. Мехмонов**

Член научного совета по присуждению ученых степеней, д.э.н., профессор

**У.В. Гафуров**

Секретарь научного совета по присуждению ученых степеней, д.э.н., профессор

**С.К. Худойкулов**

Председатель научного семинара при научном совете по присуждению ученых степеней, д.э.н., профессор

## **ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))**

**Актуальность и востребованность темы диссертации.** Проявление финансовой неустойчивости в мировой экономике требует совершенствования практики укрепления стабильности источников доходов государственного бюджета. В частности, возрастает налогообложение объектов недвижимости, его роль и значение в местном бюджете. “Налог на недвижимость составляет до 10 процентов совокупных доходов бюджета в странах мира. В частности, данный показатель насчитывает 1 процент в Швеции, 9 процентов в США, 10 процентов в Великобритании. Доля этого налога в местном бюджете составляет 20 процентов во Франции, 30 процентов в Великобритании, 40 процентов в Канаде”<sup>1</sup>. С увеличением значения объектов недвижимости в наполнении доходов бюджета развитых стран актуальным становится и совершенствование механизмов их налогообложения.

В современных условиях глобализации особое внимание уделяется исследованиям совершенствования механизма налогообложения объектов недвижимости и упрощения налогового администрирования в развитых странах. В этой связи в условиях перехода мировой экономики на новый уровень обеспечение экономического роста и совершенствование налогообложения объектов налогооблагаемой недвижимости путем создания благоприятной налоговой среды, оптимизации налогового бремени, стимулирования инновационной деятельности и организации эффективной налогово-бюджетной политики в условиях расширения масштабов цифровой экономики являются приоритетными направлениями научных исследований.

В Узбекистане за последние годы проведены комплексные реформы по дальнейшему совершенствованию налогообложения земельных участков и имущества, внедрению современных методов их оценки и учета, повышению эффективности использования земельных ресурсов, а также дальнейшему повышению самостоятельности органов государственной власти на местах. На сегодняшний день обеспечение полного и своевременного налогообложения объектов недвижимости в стране, в том числе устранение проблем в механизме налогообложения объектов, принадлежащих юридическим и физическим лицам на праве частной собственности, вместе с тем упрощение процедуры налогообложения, соблюдение принципа справедливости используемой при налогообложении льготы, которая остается на усмотрение владельца недвижимости, создает необходимость дальнейшего совершенствования налогообложения недвижимого имущества в Узбекистане путем введения единого налога на недвижимость путем объединения существующих налога на имущество и земельного налога. В эффективной реализации данных задач актуальным является проведение научных исследований, направленных на изучение таких вопросов, как

---

<sup>1</sup> Воронин С., Коробоев Б., Ниязметов И., Угай Д. Международный опыт налогообложения недвижимости// Общество и экономика. -2021. - Выпуск 2. С.119-130.

установление абсолютных минимальных значений на каждый квадратный метр исходя из места расположения зданий и сооружений при расчете базы по налогу на имущество, разработка порядка определения налоговой базы в случае, если остаточная стоимость объекта недвижимости предприятия ниже минимального значения, указанного для 1 кв.м, применение понижающего коэффициента исходя из уровня экономического развития районов к минимальному значению, установленному для объектов недвижимости для налогоплательщиков, внедрение системы автоматического расчета отчетности по земельному налогу юридических лиц.

Данное диссертационное исследование в определенной степени служит реализации задач, определенных в указах от 28 января 2022 года №УП-60 “О Стратегии развития нового Узбекистана на 2022 - 2026 годы”, от 7 сентября 2020 года №УП-6061 “О мерах по кардинальному совершенствованию системы ведения учета земли и государственных кадастров”, от 3 декабря 2020 года №УП-6121 “О дальнейшем совершенствовании ресурсных налогов и налога на имущество”, от 8 сентября 2021 года №УП-6307 “О мерах по созданию более благоприятных условий субъектам предпринимательства при исполнении налоговых обязательств”, постановлении Президента Республики Узбекистан от 15 апреля 2022 года “О дальнейшем совершенствовании межбюджетных отношений и налогового администрирования”, а также других нормативно-правовых актах, относящихся к данной сфере.

**Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики.** Данное диссертационное исследование выполнено в соответствии с приоритетными направлениями развития науки и технологий I. «Духовное, нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики».

**Степень изученности проблемы.** Вопросы совершенствования теоретических и правовых основ налогов и налогообложения объектов недвижимости нашли своё отражение в работах некоторых ученых-экономистов, таких как А.Смит, Д.Рикардо, J.Malme, J.Youngman, Ю.Шмелов, Р.Марсулис, Ж.Голодова, Ю.Голодова, И.Дрожжина, Л.Лукова, Л.Григорьева, С.Грибоский, О.Батура, С.Шавров, Ю.Косенкова, Е.Дюкова, Д.Басангова, О.Ермоченко, А.Лапшина, Т.Логинова, С.Богачев, М.Соловьев, Е.Иванова, М.Федотовой, Э.Уткин, Д.Фридман, М.Березин, П.Анимица, Б.Алиев и М.Мусаевой<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Smith A. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. The Electronic Edition (2000) The Library of Economics and Liberty. URL: [https:// www.econlib.org/library/Smith/smWN.html](https://www.econlib.org/library/Smith/smWN.html); Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения. Сочинения. Т.1./Пер. под ред. М.Н.Смит-М.: Государственное издательство политической литературы, 1955. С.193; Malme Jane H. and. Youngman Joan M. eds., The Development of the Property Tax in Economies in Transition, WBI Learning Resources Series (Washington: World Bank, 2001); Шмелов Ю.Д., Маргулис Р.Л. О новой концепции налога на недвижимость физических лиц и механизме ее реализации// Финансы. 2012. №1.; Голодова Ж.Г., Голодова Ю.С. Трансформация налога на имущество физических лиц в России: предпосылки и направления. Финансы. 2010. №3; Дрожжина И.А. Формирование систем; Лукова Л.Н., Букина И.С. (2017)

Кроме того, в научных исследованиях отечественных ученых-экономистов и исследователей, таких как А.Вахабов, А.Жураев, И.Ниязметов, М.Туйчиев, А.Мирхошимов, У.Пардев, Г.Сафаров, С.Боймуродов, Ш.Мусалимов, А.Назаров, Ф.Файзиев, У.Тулаков, были высказаны теоретические и научные мнения и комментарии по вопросам совершенствования налогов, в частности налогообложения недвижимости<sup>3</sup>.

---

Налоговые системы зарубежных стран: учебник для бакалавриата и магистратуры. Юрайт. с. 428.; Григорьева Л.Г. (2017) Налогообложение объектов недвижимости в России и за рубежом // М.: «Российская газета». №. 11, – с. 80.; Грибовский С.В., Лейфер Л.А., Нейман Е.И. (2010) О концепции оценки недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации. №. 5.; Батура О.В., Шавров С.А., Косенкова Ю.Ю. (2014) Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Экономика и экономические науки. №. 4.; Батура О.В., Шавров С.А., Косенкова Ю.Ю. (2014) Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Экономика и экономические науки. №. 4.; Dyakova E.V., Basangova D.V., Ermochenko O.N., & et al. (2013) The introduction of real estate tax: problems and prospects. Volgograd: Volgograd State University Publ. 135 p.; Лапшина А.С. (2018) Совершенствование налогообложения имущества физических лиц на основе государственной кадастровый оценки объектов жилой недвижимости. Ростов-на-Дону, с. 169.; Логинова Т.А. (2017) Концептуальные подходы к налогообложению недвижимого имущества и их реализация в налоговых системах стран ОЭСР и Российской Федерации, Налоги и налогообложение, №. 9, – сс. 1–14.; Богачев С.В. (2017) Налог на недвижимость: опыт зарубежных стран // Налоги и сборы, №. 1 – сс. 45–50.; Соловьев М.М. (2002) Оценочная деятельность. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. С. 102. (Soloviev M.M. Appraisal activity. - М.: UNITY-DANA, 2002. – P. 102.); Иванова Е.Н. (2008) Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. –2 изд. – М.:КНОРУС 344 с. (Ivanova E.N. Real estate appraisal. Tutorial. Under the editorship of M.A. Fedotova. –2 edition - М.: KNORUS, 2008.–344 p.); Федотова М.А., Уткин Э.А. (2004) Оценка недвижимости и бизнеса. -М.:ЭКМОС. С. 92. (Fedotova M.A., Utkin E.A. Valuation of real estate and business. -M.: EK MOS, 2004. – P. 92.); Фридман Д. (2005) Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело. С. 86. (Friedman D. Analysis and evaluation of income-generating real estate. - М.: Delo, 2005. – P. 86.); Березин М.Ю. (2011) Новый налог на недвижимость в российской налоговой системе // Финансы. №. 4. (Berezin M. Yu. New real estate tax in the Russian tax system // Finance. 2011.№. 4.); Анимца П.Е. (2015) Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт и российские перспективы // Международный бухгалтерский учет. №. 47. (Animica P.E. Real estate taxation: foreign experience and Russian prospects // International Accounting. 2015. №. 47.); Алиев Б.Х., Мусаева Х.М. (2012) Развитие налогового федерализма в условиях российских реформ //Налоги и финансовое право. №. 3. (Aliev B. Kh., Musaeva Kh. M. Development of tax federalism in the context of Russian reforms // Taxes and Financial Law. 2012. №. 3.).

<sup>3</sup> Солиқлар ва солиққа тортиш: Дарслик /Ҳаммуал.: А.Ваҳобов, А.Жўраев. – Т.: “Шарқ” нашриёти – 2009.; И.М.Ниязметов Солиққа тортиш механизмларини такомиллаштириш орқали солиқ тизими барқарорлигини таъминлаш.Иқтисодиёт фанлари доктори(DSc) илмий даражасини олиш учун ёзилган диссертация., Ниязметов И.М (2018) Солиққа тортиш механизмларини такомиллаштириш орқали солиқ тизими барқарорлигини таъминлаш. Иқт. фан. док. дисс. автореф. – Тошкент. – 72 б.; Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. (2000) Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат. 280 б. (Tuychiev N.J., Mirhoshimov A.M., Plakhti K.A. Fundamentals of real estate appraisal. Educational aid. – Tashkent: Adolat, 2000, - 280 p.); Пардаев У. (2018) Давлат бюджетини прогностлаштириш услубиётини такомиллаштириш. Фалсафа доктори (Phd). ... дисс.автореф. – Тошкент. 25-26 б., Ғ.А.Сафаров. Хўжалик юритувчи субъектларнинг табиий ресурслардан самарали фойдаланишини солиқлар воситасида рағбатлантириш. Иқтисодиёт фанлари номзоди илмий даражасини олиш учун ёзилган диссертацияси автореферати. Т.Академия. 2006 й. 26 б.; Боймуродов С. (2021) Маҳаллий бюджетлар даромадларини барқарорлаштиришда ер ва мол-мулк солиқларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш масалалари Фалсафа доктори (Phd). дисс.-Тошкент. 32-б.; Мусалимов Ш. (2020) Мол-мулк солигини ҳисоблаш ва ундириш механизмни такомиллаштириш Фалсафа доктори (Phd). дисс.-Тошкент. 32-35-б.; Назаров А. (2021) Кўчмас мулк объектларининг бухгалтерия ҳисоби ва солиққа тортишни такомиллаштириш Фалсафа доктори (Phd). дисс.-Тошкент. 25-32-б.; Файзиев Ф. (2021) Маҳаллий бюджет даромадлари базасини кенгайтиришда бириктирилган солиқлар ролини ошириш масалалари Фалсафа доктори (Phd). дисс.-Тошкент. 22-38-б.; Тулаков У. (2022) Кўчмас мулкни солиққа тортиш механизминини такомиллаштириш Фалсафа доктори (Phd). дисс.-Тошкент. 20-27-б.

В частности, если исследования отечественных ученых А.Назарова и У.Тулакова больше посвящены проблемам налогообложения объектов недвижимости, то А.Вахобов, А.Жураев, И.Ниязметов, М.Туйчиев, А.Мирхошимов, У.Пардев, Г.Сафаров, С.Боймуродов, Ш.Мусалимов, Ф.Файзиев провели исследования по расширению доходной базы местного бюджета по налогу на имущество и частично проанализировали налогообложение объектов недвижимости.

А.Назаров в своей диссертационной работе на тему “Совершенствование учета и налогообложения объектов недвижимости” в целях совершенствования механизма учета и налогообложения объектов недвижимости для налогообложения основных средств, полностью амортизированных и оставшихся в использовании внес предложение по учету временных разниц по амортизационным расходам, включенное в план рабочих счетов, утвержденный учетной политикой АО “Узтрансгаз” и подведомственных ему предприятий на 2021 год. Внедрение в практику данного предложения обеспечивает отражение временных разниц в амортизации в бухгалтерском учете, точность налоговой базы по налогу на прибыль, совместимость налоговых и бухгалтерских данных при исчислении этого налога.

У.Тулаков в своей диссертации на тему “Совершенствование механизма налогообложения недвижимости” представил обновленное авторское определение недвижимости как экономической категории и в целях обеспечения принципа справедливости налогообложения обосновал необходимость перераспределения налогового бремени между владельцами дорогой (роскошной) недвижимостью.

В условиях стремительного социально-экономического развития, несмотря на проводимые в стране научные исследования по налогообложению объектов недвижимости, совершенствование исследований в этом направлении определяет актуальность сегодняшнего дня.

**Связь темы диссертации с планами научно-исследовательской работы высшего образовательного учреждения, где выполнена диссертация.** Диссертационное исследование выполнено в соответствии с планом научно-исследовательских работ Фискального института при Налоговом комитете в рамках научного проекта на тему “Совершенствование налогового администрирования и механизма международного налогообложения в условиях цифровой экономики”.

**Целью исследования** является разработка предложений и рекомендаций по совершенствованию налогообложения объектов недвижимости.

**Задачи исследования:**

разработка предложений по включению минимальной стоимости квадратного метра в расчет налоговой базы в целях приближения стоимости

зданий и сооружений, являющихся объектами недвижимости, к рыночной цене;

разработка рекомендаций налогоплательщику по проведению независимой оценки стоимости объектов недвижимости, если стоимость объекта недвижимости за квадратный метр ниже установленной минимальной стоимости;

создание системы учета налоговой базы по результатам независимой оценки объектов недвижимости, проведенной налогоплательщиком за последние два года;

создание льгот для налогоплательщиков по применению понижающего коэффициента к минимальному значению, определяемому для объектов недвижимости в зависимости от экономического развития районов;

упрощение и внедрение автоматизации форм налоговой отчетности по объектам недвижимости для налогоплательщиков;

дальнейшее совершенствование администрирования налогообложения объектов недвижимости, а также непосредственное изучение проблем и предложений предпринимателей, разработка системы автоматического расчета налоговой отчетности юридических лиц на основе информации органов Агентства по кадастру;

расширение информационной базы за счет знания фактического учета объектов недвижимости и объединения ресурсов кадастровых и налоговых органов, интеграции их информационных систем;

изучение фактического учета объектов недвижимости и объединения ресурсов кадастровых и налоговых органов, расширение информационной базы за счет интеграции их информационных систем;

анализ передового опыта зарубежных стран по налогообложению объектов недвижимости и перспектив их использования в нашей стране;

разработка предложений и рекомендаций по совершенствованию налогового администрирования и механизма налогообложения объектов недвижимости физических и юридических лиц в Узбекистане.

**Объектом исследования** является налогообложение объектов недвижимости.

**Предметом исследования** являются экономические отношения, возникающие при совершенствовании налогообложения объектов недвижимости.

**Методы исследования.** В процессе исследования использовались методы сравнения, группировки, системного подхода, наблюдения, статистики и экономического анализа.

**Научная новизна исследования** заключается в следующем:

обосновано предложение по приближению цены недвижимости к рыночной стоимости и увеличению налоговых поступлений за счет установления абсолютных минимальных значений за каждый квадратный метр при расчете базы налога на имущество, исходя из местонахождения

зданий и сооружений в столице республики, областных центрах и других городских или сельских местностях;

в случае, если остаточная стоимость объекта недвижимости ниже наименьшей стоимости за 1 кв.метр недвижимости, предлагается, чтобы предприятие осуществило переоценку недвижимости и признало в качестве налоговой базы результаты независимой оценки, проведенной предприятием за последние два года;

обоснована необходимость применения понижающего коэффициента исходя из уровня экономического развития районов к минимальному значению, установленному для объектов недвижимости для налогоплательщиков;

обосновано предложение по совершенствованию администрирования налогообложения недвижимого имущества путем внедрения системы автоматического расчета отчетности по земельному налогу юридических лиц на основе данных Агентства по кадастру.

**Практические результаты исследования** заключаются в следующем:

обоснован факт того, налоговая база по отношению к зданиям и сооружениям, являющимся объектом недвижимости, была не меньше наименьшей стоимости, определенной за 1 кв.метр в абсолютном выражении;

формы налоговой отчетности по налогу на недвижимое имущество юридических лиц, а также формы справок по расчетам авансовых платежей внедрены в практику в виде научных новшеств;

обосновано предложение о том, чтобы обязанности, функции и полномочия, связанные с осуществлением государственного контроля за учетом, контролем и охраной земель сельскохозяйственного назначения, являющихся недвижимым имуществом, были переданы в Министерство сельского хозяйства;

разработано предложение по созданию более благоприятных условий для субъектов предпринимательства путем установления исчисления налогов по объектам недвижимости налоговыми органами на основе данных внешних источников.

**Достоверность результатов исследования.** Достоверность результатов исследования обусловлена целесообразностью использованных подходов и методов, использованием данных из официальных источников, в частности, Министерства экономики и финансов Республики Узбекистан и Налогового комитета, Агентством по статистике при Президенте Республики Узбекистан, нормативными документами, регулирующими налоговое законодательство, экспертных оценок и разработок отечественных и зарубежных ученых, а также внедрением выводов и предложений в практику налоговыми органами.

**Научная и практическая значимость результатов исследования.** Научная значимость результатов исследования объясняется возможностью использования изложенных в нем выводов и предложений теоретико-методического характера в процессе своевременного устранения проблем,

возникающих при налогообложении объектов недвижимости и при осуществлении научно-исследовательских работ в этом направлении.

Практическая значимость результатов исследования объясняется тем, что разработанные в нем научно-практические предложения и рекомендации могут быть использованы налоговыми органами в качестве источника при разработке проектов нормативно-правовых актов по совершенствованию налогообложения объектов недвижимости.

**Внедрение результатов исследования.** На основе разработанных предложений по совершенствованию налогообложения объектов недвижимости:

предложение по приближению цены недвижимости к рыночной стоимости и увеличению налоговых поступлений за счет установления абсолютных минимальных значений за каждый квадратный метр при расчете базы налога на имущество, исходя из местонахождения зданий и сооружений в столице республики, областных центрах и других городских или сельских местностях, нашло своё отражение в статье 412 Налогового кодекса Республики Узбекистан (справка №19/10-169835 Государственного налогового комитета Республики Узбекистан от 28 декабря 2022 года). В результате внедрения в практику данного научного предложения был обеспечен принцип справедливости налогообложения налогом на имущество субъектов предпринимательства, владеющих недвижимым имуществом, в местный бюджет в 2022 году был начислен налог на имущество на сумму 3 154,2 млрд.сумов (по сравнению с предыдущим годом увеличился на 1 467,1 млрд.сумов или в 1,8 раза), а по состоянию на 1 января текущего года выполнено 141,9 процента установленных прогнозных показателей;

в случае, если остаточная стоимость объекта недвижимости ниже наименьшей стоимости за 1 кв.метр недвижимости, предложение о том, чтобы предприятие осуществило переоценку недвижимости и признало в качестве налоговой базы результаты независимой оценки, проведенной предприятием за последние два года, нашло своё отражение в статье 412 Налогового кодекса Республики Узбекистан (справка №19/10-169835 Государственного налогового комитета Республики Узбекистан от 28 декабря 2022 года). В результате реализации данного научного предложения 4,9 тыс. налогоплательщиков, многие годы не проводивших оценку своих зданий и сооружений, самостоятельно провели оценку 7,1 тыс. объектов недвижимости, и было усовершенствовано налоговое администрирование;

в соответствии с предложением по применению понижающего коэффициента исходя из уровня экономического развития районов к минимальному значению, установленному для объектов недвижимости для налогоплательщиков соответствующие изменения были внесены в статью 412 Налогового кодекса Республики Узбекистан (справка №19/10-169835 Государственного налогового комитета Республики Узбекистан от 28 декабря 2022 года). В результате внедрения в практику данного научного предложения после применения понижающего коэффициента 26095 предприятиями исчисленная сумма налога снизилась с 1305,6 млрд.

сумов до 965,0 млрд сумов, и за счет этого в распоряжении налогоплательщиков осталось средств на сумму 340,6 млрд.сумов;

предложение по совершенствованию администрирования налогообложения недвижимого имущества путем внедрения системы автоматического расчета отчетности по земельному налогу юридических лиц на основе данных Агентства по кадастру нашло своё отражение в Указе Президента Республики Узбекистан от 8 сентября 2021 года №УП-6307 “О мерах по созданию более благоприятных условий субъектам предпринимательства при исполнении налоговых обязательств” (справка №19/10-169835 Государственного налогового комитета Республики Узбекистан от 28 декабря 2022 года). В результате внедрения в практику данного научного предложения в Хорезмской области была создана возможность полностью автоматизации отчетности всех 4496 плательщиков несельского земельного налога посредством объединения данных Агентства по кадастру (кадастровый номер, площадь земельного участка, категория, ставка налога, дата возобновления или прекращения права, льготный участок).

**Апробация результатов исследования.** Результаты исследования были изложены на 6 научно-практических конференциях, из которых 3 международные и 3 республиканские научно-практические конференции.

**Опубликованность результатов исследования.** Всего по теме диссертации опубликовано 9 научных работ, из них 3 статьи в научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Республики Узбекистан для публикации основных результатов докторских диссертаций, включая 2 статьи в республиканских журналах и 1 статью в зарубежном журнале.

**Структура и объем диссертации.** Структура диссертационной работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Объем исследования составляет 143 страниц.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ**

Во **введении** диссертации обоснованы актуальность и значение исследования, определены его цель и основные задачи, объект и предмет диссертации, показано соответствие приоритетным направлениям развития науки и технологий в республике, обоснована научная новизна и изложены практические результаты, раскрыты научное и практическое значение полученных результатов, представлены данные о внедрении результатов исследования, а также приведены сведения об опубликованных работах и структуре диссертации.

В первой главе диссертации **“Теоретические и правовые основы налогообложения объектов недвижимости в Республике Узбекистан”** изучено правовое положение объектов недвижимости, отношения, связанные с налогообложением объектов недвижимости, научно-теоретические основы налогообложения объектов недвижимости, а также раскрыты действующая на сегодняшний день роль налога на имущество и земельного имущества в

формировании доходов бюджета. Кроме того, при подготовке материалов данной главы был исследован опыт зарубежных стран по налогообложению объектов недвижимости и в рамках поставленных в исследовании задач сформулированы теоретические выводы.

В ходе диссертационной работы было выбрано освещение процесса введения налога на недвижимость и унификации налоговых ставок и обеспечения устойчивости доходов бюджета при совершенствовании налогообложения объектов недвижимости, что и определяет актуальность нашей темы.

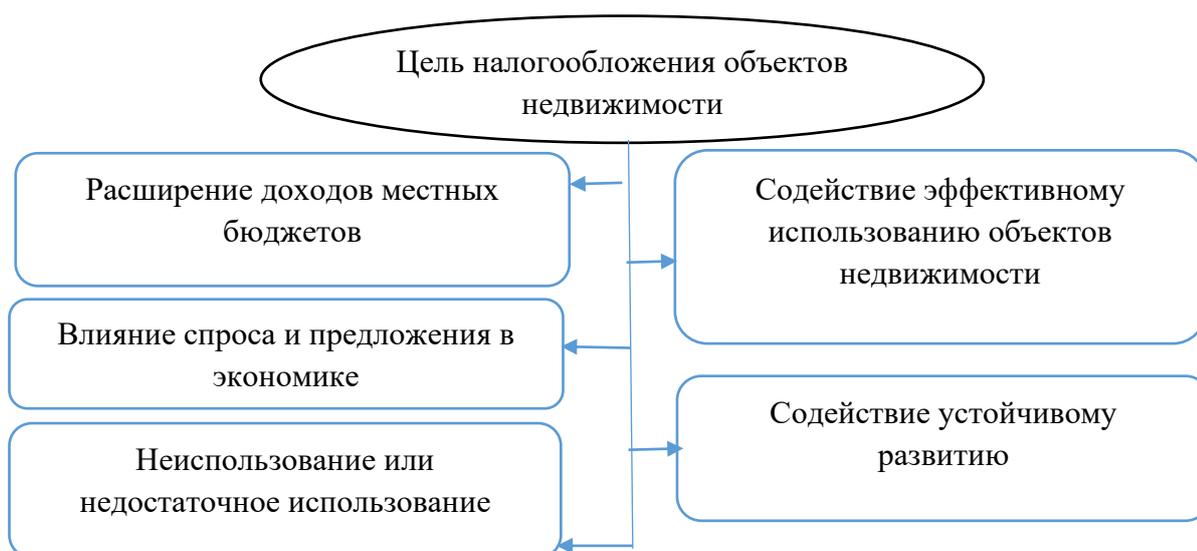
По нашему мнению, покупка объектов недвижимости на сегодняшний день является популярной инвестицией среди людей во всех странах. Однако не все учитывают налоговое бремя на приобретаемый объект недвижимости.

Во многих странах налог на имущество попадает в местные бюджеты и играет важную роль в их формировании.

Изучение зарубежной практики показывает, что система налогообложения недвижимости уже давно успешно реализуется в большинстве стран и служит обеспечению независимости местного бюджета.

Недвижимое имущество как объект экономических отношений и налогообложения может использоваться не только для получения дохода от его продажи или обмена, но и как источник дохода от непосредственного владения или использования. Если недвижимость используется как товар, то доходы от ее реализации облагаются налогом на прибыль или подоходный налог.

В подобных условиях суть налоговой политики заключается в стимулировании эффективного использования объектов недвижимости и предотвращении их неполного использования. Цель налогообложения объектов недвижимости подробно представлена на рисунке, представленной ниже.



**Рисунок 1. Цель налогообложения объектов недвижимости<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Разработано автором.

На рисунке 1 представлены различные цели налогообложения недвижимости, при этом налоговая политика играет важную роль в налогообложении, стимулируя эффективное использование недвижимости, предотвращая ее недостаточное использование и способствуя устойчивому развитию.

На наш взгляд, при совершенствовании механизма налогообложения недвижимого имущества целесообразно уточнить категорию недвижимого имущества, упростить систему налогообложения, внедрить современные методы налогообложения недвижимого имущества, а также дополнительно расширить сферу научных исследований.

Понятие недвижимости и вопрос о том, что входит в категорию подобного имущества, остается актуальным и на сегодняшний день.

На рисунке ниже представлена структура объектов недвижимости.

Понятие недвижимости и вопрос о том, что входит в категорию такого имущества, остается актуальным и сегодня.

На изображении ниже представлен состав объектов недвижимости.



**Рисунок 2. Структура объектов недвижимости<sup>5</sup>**

На рисунке 2 структура объектов недвижимости составлена на основании Гражданского кодекса Республики Узбекистан. В нашей диссертационной работе мы постарались объяснить эти объекты недвижимости посредством нескольких суждений. Сегодня на практике ведутся спорные дискуссии о том, какие объекты входят в состав объекта недвижимости. Например, предприятия, владеющие телекоммуникационными антеннами, трубами и объектами подземной переработки полезных ископаемых, не признают эти объекты недвижимым имуществом и считают, что эти объекты можно перемещать с одного места на другое. По их словам, эти сооружения можно перемещать с одного места на другое.

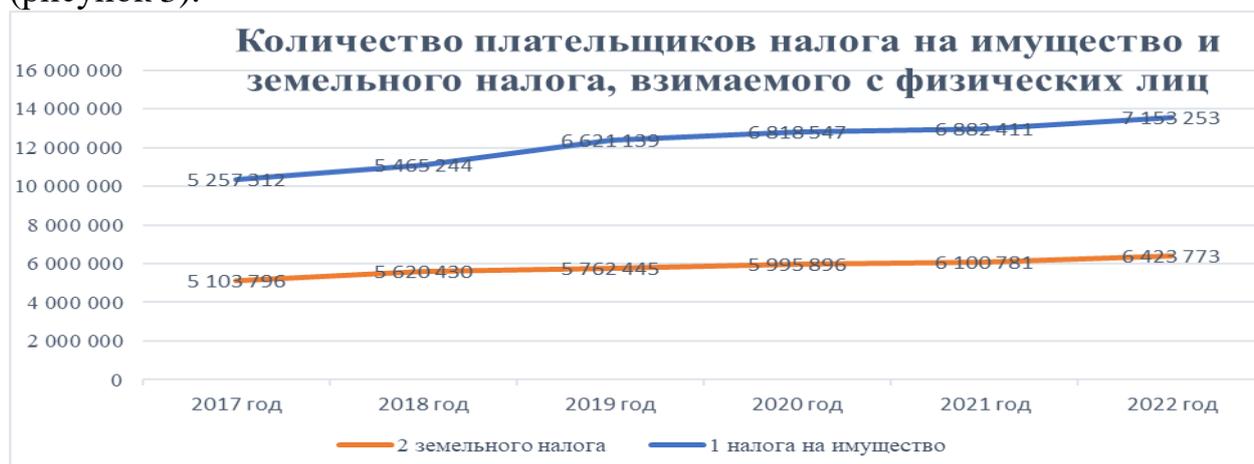
Поэтому мы даем свое определение понятию “недвижимости”, то есть определив, что “к недвижимому имуществу относятся земельные участки, подземные ресурсы, здания, сооружения, многолетние деревья и иное имущество, неразрывно связанное с землей, то есть объекты, не причинившие несоразмерного ущерба их целевому назначению, независимо от их местонахождения”. Кроме того, исходя из наличия соответствующих

<sup>5</sup> Разработано автором.

определений недвижимости в юридических документах и мнений ученых-экономистов и исследователей, для дальнейшего совершенствования этой сферы необходимо будет провести исследования, выявить существующие проблемы и разработать предложения и рекомендации, направленные на их устранение.

Во второй главе диссертации **“Анализ механизма налогообложения объектов недвижимости”** основное внимание уделено современному состоянию порядка исчисления и уплаты налога на имущество и земельного налога физических и юридических лиц в Узбекистане, а также проанализированы проблемы, возникающие при налогообложении объектов недвижимости и планы на перспективу.

Для всех нас не секрет, что сегодня порядок исчисления и уплаты налога на имущество и земельного налога с физических и юридических лиц закреплен Налоговым кодексом Республики Узбекистан. Для информации обратимся к анализу изменения за годы деятельности физических лиц, являющихся плательщиками налога на имущество и земельного налога (рисунок 3).



**Рисунок 3. Данные по количеству плательщиков налога на имущество и земельного налога, взимаемого с физических лиц по республике<sup>6</sup>**

Данные рисунка демонстрируют, что количество налогоплательщиков выросло в период с 2017 по 2022 год.

Количество плательщиков налога на имущество в 2017 году составляло 5 257 312 человек, в 2018 году насчитывало 5 465 244 человек или выросло на 207 932 плательщика, в 2019 году количество составило 6 621 139 человек или выросло на 1 155 895 плательщиков, в 2020 году количество составило 6 818 547 человек или увеличилось на 197 408 человек, а в 2021 году количество плательщиков насчитывало 6 882 411 человек или увеличилось на 63 864, а в 2022 году - 7 153 253 человек, что свидетельствует об увеличении налогоплательщиков на 270 842 человек.

<sup>6</sup> Подготовлено автором на основе данных Налогового комитета.

Количество налогоплательщиков земельного налога в 2017 году насчитывало 5 103 796 человек, в 2018 году их количество составило 5 620 430 человек, что свидетельствует об увеличении на 516 634 человек по сравнению с прошлым годом, в 2019 году количество плательщиков, увеличившись на 142 015 человек, насчитывало 5 762 445 человек, в 2020 году количество составляло 5 995 896 человек, что свидетельствует об увеличении на 233 451 человек, в 2021 году составляло 6 100 781 человек или увеличилось на 104 885 плательщиков, в 2022 году количество налогоплательщиков увеличилось на 322 992 плательщика и составило 6 423 773 человек.

**Таблица 1**

**Сведения о количестве юридических лиц, уплачивающих налог на имущество и земельный налог в республике в 2018-2022 годах<sup>7</sup>**

Виды налогов	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год
	количество налогоплательщиков				
Налог на имущество	5 162	67 581	58 856	69 353	77 123
Земельный налог	165 566	172 368	156 411	170 539	173 497
Налог на землю несельскохозяйственного назначения	11 241	77 557	62 864	70 816	70 882
Налог на землю сельскохозяйственного назначения ( <i>Единый земельный налог</i> )	154 325	94 811	93 547	99 723	102 615

Данные таблицы 1 демонстрируют, что начиная с 2021 года увеличивается количество юридических лиц - плательщиков налога на имущество и земельного налога. Известно, что с 1 января 2019 года налог на имущество юридических лиц и земельный налог введены для всех субъектов предпринимательства, включая юридических лиц с годовой выручкой до 1 млрд. сумов. Согласно таблице, в 2018 году количество плательщиков налога на имущество составило 5 162, а количество плательщиков земельного налога несельскохозяйственного назначения – 11 241. С 2019 года количество налогоплательщиков искусственно увеличилось в результате недоразумения, когда налогоплательщики, не облагаемые налогом на имущество и землю, также предоставили налоговую отчетность. В результате агитационной работы налоговых органов с налогоплательщиками достигнут факт того, что субъекты предпринимательства, имеющие объект налогообложения, представили налоговую отчетность в 2020 году. Таким

<sup>7</sup> Подготовлено автором на основе данных Налогового комитета.

образом, мы видим, что количество налогоплательщиков в 2020 году уменьшилось по сравнению с 2019 годом за счет подачи налоговой отчетности налогоплательщиками, имеющими налоговые льготы. В 2021 и 2022 годах количество налогоплательщиков увеличивается за счет совершенствования интеграционных процессов с Агентством по кадастру и Министерством сельского хозяйства. Увеличение объектов налогообложения положительно влияет на налоговые поступления. Ниже мы рассмотрим анализ налоговых поступлений в разрезе лет.

**Таблица 2**

**Сведения о поступлениях налога на имущество и земельного налога в республике в 2018-2022 годах<sup>8</sup>**

Виды налогов	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год
	налоговые поступления (млрд.сумов)				
Налог на имущество	1 897,8	1 553,7	1 240,8	1 576,1	3 040,6
Земельный налог	841,0	1 407,8	1 306,9	2 934,1	3 422,0
Налог на землю несельскохозяйственного назначения	624,8	1 134,7	1 156,1	2 507,3	2 999,5
Налог на землю сельскохозяйственного назначения (Единый земельный налог)	216,2	273,1	150,8	426,8	422,5

Согласно данным таблицы 2, при анализе поступлений по налогу на имущество и земельному налогу юридических лиц в разрезе лет, в 2019 году ставка налога на имущество снижена почти в 2 раза. В 2020 году в связи с пандемией юридическим лицам предоставлено освобождение от налога на имущество и земельного налога. В 2021-2022 годах увеличились поступления от налога на имущество и земельного налога. В 2022 году мы видим, что налоговые поступления увеличились почти вдвое с введением минимального размера налога на имущество. Это произошло в результате изменений, внесенных в налоговое администрирование, установления минимальной стоимости объектов налогообложения, учета неучтенных налогоплательщиков, а также анализа, проведенного Налоговым комитетом.

<sup>8</sup> Подготовлено автором на основе данных Налогового комитета.

Разумеется, в качестве причин увеличения налоговых поступлений можно привести такие важные факторы, как принятие Налогового кодекса в новой редакции и согласно налоговому законодательству, ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения были установлены в размере 0,95 процента нормативной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, фиксированная ставка для сельскохозяйственных предприятий по производству плодоовощной продукции, а также для земель, занятых плодоовощной продукцией, расчет земельной площади на основе бала бонитета, а также определение порядка уплаты налога с оборота предприятий, производящих сельскохозяйственную продукцию с годовым оборотом до 1 млрд. сумов и площадью орошаемых земель до 50 га, а также порядок уплаты иных налогов.

Как мы уже упоминали ранее, существенное влияние на поступления налога на имущество оказал тот факт, что цена зданий и сооружений, являющихся объектами недвижимого имущества, была значительно ниже рыночной стоимости. Поэтому, чтобы приблизить цену зданий и сооружений к рыночной, при расчете налоговой базы по зданиям и сооружениям, являющимся объектами недвижимости, в законодательство была введена норма по минимальной стоимости 1 кв. метра, что привело к обеспечению принципа справедливости налогообложения налогом на имущество, и в 2022 году в местный бюджет было начислено 3 154,2 млрд. сумов. В результате по состоянию на 1 января текущего года выполнено 141,9 процента прогнозных показателей. Согласно действующему законодательству отчетность по налогу на имущество юридических лиц представляется в налоговый орган по месту налогового учета один раз в год не позднее 1 марта года, следующего за налоговым отчетным периодом.

По нашему мнению, годовая налоговая отчетность, представляемая юридическими лицами, является незначительной. Причина в том, что на практике предприятия производят платежи ежеквартально и ежемесячно после подачи справки об имуществе в начале года. К концу года, после того как предприятие осуществило все выплаты, предполагается, что налоговое обязательство полностью погашено, в результате чего налоговая отчетность остается непредставленной.

По нашему мнению, годовая налоговая отчетность, представляемая юридическими лицами, является незначительной. Причина в том, что на практике предприятия производят платежи ежеквартально и ежемесячно после подачи справки об имуществе в начале года. К концу года, после того как предприятие осуществило все выплаты, предполагается, что налоговое обязательство полностью погашено, в результате чего налоговая отчетность остается непредставленной (таблица 3).

Таблица 3

**Сведения о юридических лицах, не представивших отчет по налогу на имущество<sup>9</sup>**

годы	В отчетный период					
	кол-во предприятий	представлено	Не представлено		дополнительно	уменьшение
			кол-во	проценты		
<b>2018</b>	5 162	2 750	2 412	46,7	23,5	-18,1
<b>2019</b>	67 581	42 356	25 225	37,3	175,8	-152,3
<b>2020</b>	58 856	41 405	17 451	29,6	148,1	-65,2
<b>2021</b>	69 353	45 846	23 507	33,8	121,4	-135,3
<b>2022</b>	77 123	48 086	29 037	37,6	279,50	-287,4

Данные таблицы показывают, что за 5 лет количество предприятий, сдавших справки об имуществе, но не представивших отчет, не уменьшилось. В 2022 году количество предприятий, обязанных сдавать отчетность, составило 77 123, из них 48 086 предприятий представили налоговую отчетность к 1 марта 2023 года, а 29 037 предприятий не представили налоговую отчетность. Данный показатель составляет 37,6 процента от предприятий, для которых сдача отчетов была обязательной. До 1 января 2023 года налог на имущество и земельный налог должны были уплачиваться 10-го числа третьего и первого месяца каждого квартала, а теперь их необходимо уплатить не позднее 20-го числа третьего месяца, в результате чего срок их оплаты был унифицирован.

На наш взгляд, одной из важнейших задач на сегодняшний день является унификация порядка исчисления налога на имущество и земельного налога с унификацией условий уплаты и налоговой отчетности, а также внедрение налога на недвижимость посредством автоматизации расчетов. По результатам исследований выяснилось, что из 875,3 тысяч жителей республики 1948,8 тыс. имеют несколько объектов.

<sup>9</sup> Подготовлено автором на основе данных Налогового комитета.

Рассмотрим таблицу, приведенную ниже (таблица 4):

**Таблица 4**

**СВЕДЕНИЯ  
о налоге на имущество, взимаемом с физических лиц, имеющих  
двумя и более жилых объекта по республике<sup>10</sup>**

*в млрд.сумов*

название региона	кол-во граждан	кол-во объектов	кадастро- вая стоимость	площадь имущества (гектар)	сумма начисленного налога на имущество		
					2020 год	2021 год	2022 год
<b>Всего по республике</b>	<b>875 372</b>	<b>1 944 888</b>	<b>117 488,8</b>	<b>20 755,0</b>	<b>255,2</b>	<b>278,6</b>	<b>306,4</b>
Республика Каракалпакстан	33 697	75 151	2 929,1	1 044,4	8,0	8,2	9,0
Андижан	82 997	181 993	8 329,4	1 813,5	20,1	20,9	23,0
Бухара	67 973	142 053	8 025,1	1 476,0	17,1	17,5	19,3
Джизак	27 741	55 685	2 821,9	730,8	6,8	7,0	7,7
Кашкадарья	86 327	178 817	8 345,1	1 747,2	18,2	19,3	21,3
Навои	33 443	71 223	3 687,9	805,7	7,9	8,4	9,2
Наманган	47 317	99 905	4 835,2	840,3	11,5	12,0	13,2
Самарканд	96 433	211 774	13 460,2	3 358,6	33,7	34,3	37,8
Сурхандарья	60 364	127 979	5 127,0	1 124,5	11,5	12,0	13,2
Сырдарья	23 024	50 131	2 310,6	426,8	4,7	5,0	5,5
Ташкентская обл.	88 265	196 942	12 178,6	1 743,2	26,3	27,9	30,7
Фергана	96 185	218 876	10 809,4	2 005,8	23,8	24,6	27
Хорезм	32 571	74 406	3 554,5	1 226,3	8,9	9,8	10,8
г. Ташкент	99 035	259 953	31 074,7	2 411,8	70,8	71,6	78,7

Согласно данным приведенной таблице, кадастровая стоимость 1 944 888 объектов составляет 117 488,8 млрд. сумов, а площадь недвижимости – 20 755 га. Исчисленный налог на имущество в 2020 году составил 255,2 млрд. сумов, в 2021 году – 278,6 млрд. сумов, в 2022 году –

<sup>10</sup> Подготовлено автором на основе данных Налогового комитета.

306,4 млрд. сумов. За три года налог на имущество, исчисленный по этим объектам недвижимости, увеличился в среднем на 25,0 млрд. сумов. В среднем кадастровая стоимость одного объекта составляет 60,5 млн. сумов.

На наш взгляд, поскольку эта стоимость существенно ниже рыночной стоимости, то до перехода на рыночную стоимость налог с физических лиц, имеющих 2 и более жилых объекта, целесообразно исчислить в 3-кратном размере. Причина в том, что лица, владеющие двумя или более жилыми объектами, могут иметь недвижимость, превышающую их собственные потребности, и получать доход от этой недвижимости.

Наибольшее количество физических лиц, имеющих 2 и более жилых объекта в республике, проживает в городе Ташкенте. Налог на имущество в размере 78,7 млрд. сумов начислен по 259 953 объектам 99 035 граждан города Ташкента. По состоянию на 1 августа 2023 года на сайте olx.uz, на котором представлено больше всего объявлений по продаже и аренде объектов недвижимости, размещено 246 852 объекта недвижимости по республике, в том числе согласно объявлениям в долгосрочную аренду сдается 125 812 жилых помещений, из них в городе Ташкенте – 129 253 жилых помещения, из которых 23 602 жилых помещения сданы в долгосрочную аренду. Кроме того, исходя из того, что продажа объектов недвижимости размещается и в других социальных сетях, мы видим, что граждане получают доход от своей недвижимости помимо своих потребностей.

Исследования показали, что текущая кадастровая стоимость объектов недвижимости, принимаемых для расчета налога на имущество юридических и физических лиц, значительно ниже рыночной стоимости. Фактически это умножается на стоимость материалов, коэффициент амортизации и поправочные коэффициенты при строительстве объектов в 1991 году. При расчете текущей кадастровой стоимости не учитываются расположение дома, наличие инфраструктуры, благоустройства, класс объекта и многие другие рыночные показатели.

Согласно действующему механизму оценки, стоимость эквивалентной площади однокомнатного дома, построенного в одном году в центре или возле метро и на окраине, одинакова. На самом деле цена квартир на рынке недвижимости сильно варьируется в зависимости от их местонахождения.

Например, реальная рыночная цена объектов недвижимости, расположенных в центре Ташкента, до 4 раз превышает текущую кадастровую стоимость, а на окраине города, она до 2 раз дороже. В результате проводимых реформ принятые в 2018 году меры по налогообложению объектов имущества, принадлежащего физическим лицам, исходя из его кадастровой стоимости (с 2018 года отказались от кадастровой стоимости), позволили увеличить налоговую базу объектов недвижимости в 6,3 раза (даже при введении кадастровой стоимости ставка налога на имущество физических лиц была снижена) (рисунок 4).



**Рисунок 4. Сведения о стоимости объектов жилой недвижимости физических лиц<sup>11</sup>**

Из данных рисунка очевидно, что кадастровая стоимость объектов жилой недвижимости в 2018 году составляла 293 542 млрд. сумов, в 2022 году она насчитывала 612 540 млрд. сумов, или в 2 раза больше, чем в 2018 году.

Вместе с тем рассмотрим оценку кадастровой стоимости объектов жилой недвижимости в городе Ташкенте (рисунок 5)



**Рисунок 5. Сведения о распределении (процентах) стоимости объектов жилой недвижимости физических лиц в городе Ташкенте<sup>12</sup>**

Кадастровая стоимость около 50 процентов объектов в городе Ташкенте составляет около 50-100 млн.сумов, на недвижимость с кадастровой стоимостью до 50 млн.сумов приходится 23 процента недвижимого имущества и на недвижимость с кадастровой стоимостью 100 миллионов сумов приходится 30 процентов недвижимости.

Однако текущая кадастровая стоимость не соответствует реальной стоимости объекта и несправедлива с социальной точки зрения. Рыночная

<sup>11</sup> Подготовлено автором на основе данных Налогового комитета.

<sup>12</sup> Подготовлено автором на основе данных Налогового комитета.

стоимость с учетом всех вышеперечисленных факторов позволяет более полно оценить недвижимость и, по сути, является более справедливой, учитывая специфические особенности каждого объекта.

Имеются основные отличия текущей кадастровой стоимости от рыночной стоимости недвижимости.

Практически во всех развитых странах налогообложение недвижимости осуществляется исходя из ее кадастровой стоимости, которая определяется на основе рыночных данных и состояния рынка недвижимости на определенную дату. Подобная система более прогрессивна и эффективна.

Налогообложение объектов недвижимости, близких к рыночной стоимости, показывает, что при равенстве ставок более высокая сумма налога взимается за более дорогой объект, а кадастровая (не основанная на рыночной стоимости) или балансовая стоимость не всегда отражает реальную стоимость объекта, что особенно заметно на слаборазвитых рынках.

Средние доходы от налога на недвижимость являются характерной чертой многих развивающихся и развитых стран. Однако глобальной тенденцией является увеличение налоговых поступлений из этого источника. Хотя увеличение доходов от налога на имущество может быть скромным, во многих странах налоговые поступления являются очень важным источником доходов для местных органов власти.

Реформа налога на имущество и земельного налога является важным приоритетом налоговой политики, поскольку учитывает неиспользованный потенциал доходов, в том числе за счет перераспределения бремени и постепенного развития регионов. Развитие инфраструктуры в регионах еще больше увеличивает налоговые поступления от налога на имущество и вносит существенный вклад в рост доходов местных бюджетов, в том числе дальнейшее развитие районной (городской) инфраструктуры.

В этих целях оказания содействия в сборе налога на имущество и земельного налога, взимаемого с физических лиц махаллями путем повышения налоговой грамотности населения, а также с целью предоставлению возможности каждой махалле решать свои проблемы с 1 января 2023 года в качестве правового эксперимента в районах с низким уровнем собираемости налогов была введена система “Махаллинский бюджет”<sup>13</sup>.

Для облегчения налоговому комитету направления платежного извещения об уплате налога на имущество и земельного налога, исчисленного на недвижимое имущество, принадлежащее физическим лицам, налажена практика направления СМС-уведомлений в электронной форме в режиме онлайн, на номера телефонов налогоплательщика<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Постановление Президента Республики Узбекистан №ПП-458 от 26 декабря 2022 года

<sup>14</sup> Приказ Налогового комитета №29 от 23 февраля 2023 года

С внедрением SMS-уведомлений достигается значительное снижение расходов и на выдачу и распространение платежных извещений, а также рабочей силы (таблица 5).

**Таблица 5**

**Данные о средствах, которые предполагается потратить на платежные извещения, которые необходимо распространить в 2024 году по республике<sup>15</sup>**

*тысяч сумов*

название региона	Общее количество объектов	Расходная бумага	Стоимость принтера	Сумма общих расходов	Средняя цена 1 входящего СМС 34 сума 34*4=136 сумов
<b>Всего по республике</b>	<b>8 169 679</b>	<b>889 818,4</b>	<b>323 570,3</b>	<b>1 213 388,7</b>	<b>1 164 853</b>
Республика Каракалпакстан	444 147	48 390,9	17 596,7	65 987,6	63 348
Андижан	701 603	76 564,5	27 841,6	104 406,2	100 230
Бухара	520 749	56 739,4	20 632,5	77 372,0	74 277
Джизак	297 046	32 369,4	11 770,7	44 140,1	42 374
Кашкадарья	776 775	84 925,4	30 882,0	115 807,4	111 175
Навои	281 650	30 738,7	11 177,7	41 916,5	40 240
Наманган	592 711	64 512,5	23 459,1	87 971,6	84 453
Самарканд	892 121	97 484,5	35 448,9	132 933,5	127 616
Сурхандарья	584 535	62 832,7	22 848,2	85 680,9	82 254
Сырдарья	203 563	22 230,5	8 083,8	30 314,3	29 102
Ташкентская обл.	767 987	83 588,7	30 395,9	113 984,6	109 425
Фергана	886 265	96 426,9	35 064,3	131 491,2	126 232
Хорезм	436 769	47 467,3	17 260,8	64 728,2	62 139
г. Ташкент	783 758	85 547,1	31 108,0	116 655,2	111 989

Из данных таблицы 5 очевидно, что расходование бумаги для платежного извещения составляет 889,8 млн. сумов, расходов на принтер - 323,5 млн. сумов, т.е. общие расходы составляют 1213,3 млн. сумов, и естественно в эти расходы не включены затраты на рабочую силу и

<sup>15</sup> Подготовлено автором на основе данных Налогового комитета

расходы. По данным Центра управления проектами “Электронное правительство” при Министерстве цифровых технологий Республики Узбекистан, годовая стоимость отправки SMS-сообщений 4 раза в год составляет 1164,8 млн. сумов. Это более эффективно и результативно, чем расходы на бумагу и оабочую силу.

На сегодняшний день при механизмах налогового администрирования и сбора налогов, реализованных в рамках действующей налоговой системы, эффективность налогов при налогообложении объектов недвижимости недостаточна с точки зрения принципа справедливости налогообложения. Это означает, что реализация научных предложений, направленных на решение обозначенных выше научно-практических задач, имеет свое значение, и большинство из них в результате их реализации уже сегодня начали давать положительные результаты.

В стремительно меняющемся времени и пространстве Узбекистан осуществляет ряд реформ в сфере управления недвижимостью, ее регистрации, оценки и налогообложения, которые проверены опытом, облегчают жизнь бизнесу и населению и соответствуют международным стандартам.

В частности, за последние пять лет реализовано несколько проектов по модернизации регистрации недвижимости в сотрудничестве с международными организациями, в том числе Всемирным банком, Международным валютным фондом.

В результате проведенной работы по совершенствованию регистрации объектов недвижимости количество зарегистрированных объектов недвижимости к концу 2023 года (7,6 млн.) увеличилось на 22 процента по сравнению с 2017 годом (5,9 млн.).

В третьей главе диссертации **“Совершенствование механизма налогообложения объектов недвижимости в Узбекистане”** рассматривается передовой опыт зарубежных стран в области налогообложения объектов недвижимого имущества и перспективы их использования в нашей стране, а также вопросы совершенствования механизма налогообложения объектов недвижимости.

Налог на недвижимость взимается более чем в 130 зарубежных странах, взимается с земли, имущества, жилой и нежилой недвижимости и является местным налогом. Налог на недвижимость является основным источником доходов местных бюджетов в Испании, Нидерландах, Италии, Бельгии, Великобритании и Франции и полностью распределяется в местный бюджет. В таких странах, как Австрия, Австралия, Швеция и Российская Федерация, этот налог является местным налогом и распределяется между местными и региональными бюджетами<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Анимица П.Е. (2015) Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт и российские перспективы // Международный бухгалтерский учет. № 47. (Animica P.E. Real estate taxation: foreign experience and Russian prospects // International Accounting. 2015, № 47.)

В большинстве стран мира общие налоговые доходы государственного бюджета обычно формируются за счет поступлений центральных и местных (провинциальных, а также муниципальных) налогов. В составе местных налогов налоги на имущество играют решающую роль в формировании местных бюджетов большинства стран.

Налог на имущество и земельный налог играют важную роль в доходах местных бюджетов Узбекистана. Однако доля этих налогов в общих доходах государственного бюджета очень незначительна. С точки зрения администрирования этих налогов общие затраты, связанные с исчислением этих налогов, учетом и уведомлением налогоплательщиков, а также сбором начисленных налогов, обходятся государству дороже, чем другие налоги<sup>17</sup>.

Почти во всех исследованных странах земля, здания и сооружения облагаются налогом на недвижимость. При этом основой налогообложения является в основном рыночная стоимость объекта недвижимости (США, Канада, Швейцария, Турция, Корея, Грузия, Казахстан, Франция), отдельно оценочная стоимость (Австрия, Германия), годовая стоимость аренды (Франция, Сингапур), кадастровая или инвентаризационная стоимость (Бельгия, Испания, Азербайджан). В некоторых странах для налогообложения недвижимости используется фиксированная форма налогообложения (Израиль, Казахстан, Азербайджан)<sup>18</sup>. При этом если налоговые ставки, связанные с владением недвижимостью, имеют в основном прогрессивный характер, то также распространены (Австралия, США, Австрия, Испания, Корея, Сингапур, Грузия и др.), пропорциональные виды (Германия, Канада, Бельгия, Швейцария, Турция), фиксированные виды (Азербайджан, Израиль) и смешанные виды (Франция, Казахстан).

В Республике Узбекистан с 2022 года введена минимальная стоимость площади имущества за квадратный метр при расчете налога на имущество юридических лиц. Согласно данному порядку, 55,9 тыс. человек (75,7 процентов от общего количества налогоплательщиков), у которых остаточная стоимость их имущества меньше минимальной стоимости, представили отчетность по 104,6 тыс. налогоплательщиков - по объектам недвижимости налогоплательщика исходя из минимальной стоимости, а 17 993 тыс. налогоплательщиков - по основанию остаточной стоимости своего имущества. В результате сумма налога на имущество юридических лиц, исчисленная в этом году, составила 3082,2 млрд. сумов и зафиксирован рост показателей на 182,2 процента по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

За 2022 год было обеспечено 2 218,3 млрд. сумов поступлений, продемонстрировав рост на 923,3 млрд. сумов (на 171,3 процента) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, а годовое

---

<sup>17</sup> Ниязметов И.М. Ўзбекистон солиқ тизими: муаммолар ва такомиллаштириш йўллари. Монография. – Т.: Молия, 2017

<sup>18</sup> OECD Work on Taxation 2016-17. Centre for Tax Policy and Administration / <http://www.oecd.org/tax/>

плановое задание выполнено на 105,4 процента с превышением 114,3 млрд. сумов.

Кроме того, отмечается, что по земельным участкам несельскохозяйственного назначения начислено 2 931,9 млрд. сумов земельного налога, и сумма налога увеличилась по сравнению с 2021 годом на 719,8 млрд. сумов или на 133,1 процента.

В результате работы, проведенной в сотрудничестве с агентством по кадастру, обеспечено дополнительно начисление налогов на сумму 95,9 млрд. сумов по 149,8 тыс. объектов недвижимости, принадлежащей физическим лицам (из них 62,5 млрд. сумов - земельный налог и 33,3 млрд. сумов - налог на имущество).

Кроме того, в результате проверок, проведенных в течение 2022 года, дополнительные постройки выявлены на 16,5 тысячах объектов недвижимости, а в результате пересмотра кадастровой стоимости начислен налог на имущество в размере 1,5 млрд. сумов.

В результате количество налогоплательщиков в 2022 году составит 8089 тыс. человек, а количество принадлежащих им объектов недвижимости и земельных участков составит 8 092 тыс., что на 149,8 тыс. больше, чем годом ранее (год назад было 7 942,2 тыс.с).

В 2022 году по объектам недвижимости и земельным участкам, принадлежащим физическим лицам, начислены налоги на имущество и землю на сумму 3,445 млрд. сумов, обеспечен рост по сравнению с предыдущим годом на 842,7 млрд. сумов или на 132 процента.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате проведенных научных исследований и изысканий были сформулированы следующие выводы:

1. Уменьшение налогового бремени на юридических и физических лиц при совершенствовании налогообложения объектов недвижимости способствует увеличению реальных доходов предприятий и населения и дальнейшему повышению эффективности налогового администрирования.

2. Положительные результаты достигаются путем изучения передового опыта развитых стран в направлении налогообложения объектов недвижимости в Узбекистане и применения их положительных сторон в нашей стране. В связи с этим в результате научных исследований с учетом опыта существующие налог на имущество и земельный налог объединяются путем введения единого налога на недвижимость, что имеет большое значение в упрощении механизма исчисления налога.

3. В целях повышения эффективности налогообложения объектов недвижимости и обеспечения своевременной собираемости начисленных налогов владение информацией об объектах путем онлайн-интеграции в режиме реального времени баз данных организаций учета и регистрации недвижимости в электронную базу данных налоговых органов даст свой положительный эффект при обеспечении своевременного взимания налогов.

4. Установление регулирования и постоянного контроля системы оценки объектов недвижимости во всех регионах Республики независимыми оценочными организациями. Таким образом предотвращается снижение стоимости объектов недвижимости предприятий и соблюдается принцип справедливости при исчислении налогов.

5. Передача независимых оценочных организаций в Агентство кадастра в качестве частных кадастровых инженеров и обеспечение онлайн-передачи результатов оценки налоговым органам по информационно-коммуникационным каналам Агентства.

6. Вместе с введением налога на недвижимость отменяется сдача налоговой отчетности юридических лиц в налоговые органы и внедряется автоматический расчет налога с использованием информации из внешних источников и сведений, отраженных в личном кабинете организации. Таким образом, предприятия будут освобождены от обязанности сдачи налоговой отчетности, а также удастся избежать ненужных хлопот и недоразумений. Будет достигнут полный расчет налога на недвижимость на всех предприятиях.

7. Представление определений, данных объектам недвижимости, в едином нормативном документе. Законодательство четко не определяет понятие недвижимости, а также четко не определен перечень объектов, входящих в категорию недвижимости. Подобная ситуация также может вызвать некоторые трудности и недопонимания на практике. Для внесения ясности в эти вопросы необходимо проанализировать нормы правовых документов глазами эксперта.

8. Для своевременного и правильного расчета налогов по объектам недвижимости, прежде всего, для каждого земельного участка в базе данных важно сформировать кадастровый идентификационный код земельного участка, цель использования, класс эффективности, площадь, кадастровую стоимость, персональные данные правообладателя и данные о виде права.

9. Необходимо увеличение ответственности за неуплату налогов на объекты недвижимости, (наложение штрафов исходя из БРВ (мера воздействия не работает из-за того, что сумма пени слишком мала) и внедрить практику автоматического отключения объекта недвижимости от природных ресурсов (электричества, питьевой воды и природного газа) до выплаты налоговой задолженности.

В результате реализации вышеизложенных предложений и рекомендаций увеличится источник объектов недвижимости в нашей стране и будет дополнительно усовершенствован механизм их налогообложения.

**SCIENTIFIC COUNCIL AWARDING OF THE SCIENTIFIC DEGREES  
№DSc.03/10.12.2019.I.16.01 AT THE TASHKENT STATE UNIVERSITY  
OF ECONOMICS**

---

**FISCAL INSTITUTE UNDER THE TAX COMMITTEE**

**ATAKULOV USMAN MAKHMADAMINOVICH**

**IMPROVING TAXATION OF REAL ESTATE OBJECTS**

**08.00.07 – Finance, money circulation and credit**

**ABSTRACT**

**of the dissertation of Doctor of Philosophy (PhD) in Economics**

**Tashkent – 2024**

The topic of doctoral dissertation (PhD) was registered under the number B2022.1.PhD/Iqt1998 at the Supreme Attestation Commission.

The dissertation has been accomplished at the Fiscal Institute under the Tax Committee.

The abstract of dissertation is posted in three languages (Uzbek, Russian and English (resume)) on the website of the Scientific Council ([www.tsue.uz](http://www.tsue.uz)) and on the website of «Ziyonet» informational and educational portal([www.ziyonet.uz](http://www.ziyonet.uz)).

**Scientific advisor:** **Khotamov Komil Rabbimovich**  
Doctor of Economics, Professor

**Official opponents:** **Kuziyeva Nargiza Ramazonovna**  
Doctor of Economics, Professor

**Tulakov Ulugbek Toshmamatovich**  
PhD in Economics

**Leading organization:** **Graduate School of Business and Entrepreneurship under the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan**

The defense of the dissertation will take place on 05 «16», 2024 at 16<sup>00</sup> at the meeting of the scientific council №DSc.03/10.12.2019.1.16.01 awarding for the scientific degrees at Tashkent State University of Economics. Address: 100066, Tashkent city, I.Karimov street, building 49, phone: (99871) 239-28-72; fax: (99871) 239-43-51, e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz)

The doctoral dissertation (PhD) can be reviewed at the Information Resource Center of Tashkent State University of Economics (registered under the number 442). Address: 100066, Tashkent city, I.Karimov street, building 49, phone: (99871) 239-28-72; fax: (99871) 239-43-51, e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz)

The abstract of dissertation sent out on «3» 05 2024.  
(mailing report № 31 on «3» 05 2024).



**S.U. Mekhmonov**  
Chairman of the scientific council for awarding scientific degrees, Doctor of Economics, Professor

**U.V. Gafurov**  
Secretary of the scientific council for awarding scientific degrees, Doctor of Economics, Professor

**S.K. Khudoykulov**  
Chairman of the scientific seminar under the scientific council for awarding scientific degrees, Doctor of Economics, Professor

## **INTRODUCTION (abstract of the thesis of the Philosophy Doctor (PhD) on Economic Sciences)**

**The aim of the research work** is to develop proposals and recommendations aimed at improving the real estate taxation.

**The tasks of the research work are:**

developing the proposals for including the minimum cost per square meter in the calculation of the tax base in order to bring the cost of real estate-considered buildings and structures that are closer to the market price;

developing the recommendations for the taxpayer on implementing an independent assessment of the value of real estate, if the cost of the property per square meter is below the established minimum value;

creating the tax base accounting system based on the results of an independent assessment of real estate implemented by the taxpayer over the past two years;

creating incentives for taxpayers for the application of a reduction factor to the minimum value determined for real estate depending on the economic development of the areas;

simplifying and implementing automation of tax reporting forms for real estate for taxpayers;

further improvement of the administration of taxation of real estate, as well as comprehensive investigation of the problems and proposals of entrepreneurs, developing the system for automatically calculating tax reporting of legal entities based on information from the Cadastre Agency;

expanding the information base through knowledge of the actual accounting of real estate objects and combining the resources of cadastral and tax authorities, integrating their information systems;

investigating the actual accounting of real estate objects and combining the resources of cadastral and tax authorities, expanding the information base through the integration of their information systems;

analyzing the best practices of foreign countries in taxation of real estate and the prospects for their use in our country;

developing proposals and recommendations for improving tax administration and the mechanism for taxing real estate of individuals and legal entities in Uzbekistan.

**The object of the research work** is the taxation of real estate objects.

**The subject of the research work** is the economic relations that arise when improving the taxation of real estate objects.

**The scientific novelty of the research work, consisting of the following:**

the proposal to bring real estate prices closer to market value and raise tax revenues by establishing absolute minimum values for each square meter when calculating the property tax base, based on the location of buildings and structures in the capital of the republic, regional centers and other urban or rural areas, has been justified;

if the residual value of the property is lower than the lowest cost per 1 square meter of real estate, it is proposed that the enterprise reevaluate the property and

recognize as the tax base the results of an independent assessment implemented by the enterprise over the past two years;

the necessity to apply a reduction coefficient based on the level of economic development of the regions to the minimum value established for real estate for taxpayers has been justified;

the proposal to improve the administration of real estate taxation by introducing a system for automatically calculating land tax reporting for legal entities based on data from the Cadastre Agency has been substantiated.

**Scientific and practical significance of the research work.** The scientific significance of the research results is justified by the possibility of using the conclusions and proposals of a theoretical and methodical character set out in it in the process of timely elimination of problems arising in the taxation of real estate and in doing research work in this area.

The practical significance of the research results is explained by the fact that the scientific and practical proposals and recommendations developed in it can be used by tax authorities as a source when developing draft regulations to improve the taxation of real estate objects.

**Implementation of the research results.** In reliance upon the proposals developed for improving the taxation of real estate objects:

the proposal to bring real estate prices closer to market value and increase tax revenues by establishing absolute minimum values for each square meter when calculating the property tax base, based on the location of buildings and structures in the capital of the republic, regional centers and other urban or rural areas, has been reflected in Article 412 of the Tax Code of the Republic of Uzbekistan (reference №19/10-169835 of the State Tax Committee of the Republic of Uzbekistan dated December 28, 2022). As a result of implementing this research proposal into practice, the principle of fair taxation on the property tax of business entities owning real estate has been ensured; in 2022, property tax in the amount of 3 154.2 billion UZS has been charged to the local budget (increased compared to the previous year by 1 467.1 billion UZS or 1.8 times), and as of January 1 of this year, 141.9 percent of the established forecast indicators have been executed;

in case is that the residual value of the property is lower than the lowest value per 1 square meter of real estate, the proposal that the enterprise reevaluate the real estate and recognize as the tax base the results of an independent assessment carried out by the enterprise over the last two years has been reflected in Article 412 Tax Code of the Republic of Uzbekistan (reference №19/10-169835 of the State Tax Committee of the Republic of Uzbekistan dated December 28, 2022). As a result of implementing this research proposal, 4.9 thousand taxpayers, who had not assessed their buildings and structures for many years, independently have assessed 7.1 thousand real estate properties, and tax administration has been improved;

in compliance with the proposal to apply a reduction coefficient based on the level of economic development of districts to the minimum value established for real estate for taxpayers, corresponding changes have been made to Article 412 of

the Tax Code of the Republic of Uzbekistan (reference №19/10-169835 of the State Tax Committee of the Republic of Uzbekistan dated December 28, 2022). As a result of implementing this research proposal in practice, after the application of a reduction factor by 26095 enterprises, the calculated amount of tax decreased from 1305.6 billion UZS up to 965.0 billion UZS, and due to this, taxpayers had funds in the amount of 340.6 billion UZS left at their disposal;

the proposal to improve the administration of real estate taxation by introducing a system for automatically calculating reports on land tax of legal entities based on data from the Cadastre Agency has been reflected in the Decree of the President of the Republic of Uzbekistan dated September 8, 2021 №PD-6307 “On measures to create more favorable conditions for subjects entrepreneurship in the fulfillment of tax obligations” (reference №19/10-169835 of the State Tax Committee of the Republic of Uzbekistan dated December 28, 2022). As a result of the practical implementation of this research proposal in Khorezm region, the opportunity has been created to fully automate the reporting of all 4 496 payers of non-rural land tax by combining data from the Cadastre Agency (cadastral number, land area, category, tax rate, date of renewal or termination of the right, preferential plot).

**Evaluation of the research results.** The research results have been presented and approved at 6 scientific and practical conferences, out of which 3 are international and 3 are republican scientific and practical conferences.

**Publication of the research results.** On the topic of the thesis totally 9 research papers have been published, including 3 articles in the scientific journals recommended by the Supreme Attestation Commission of the Republic of Uzbekistan for publishing the main results of the doctoral dissertations, out of which 2 articles in the republican journals and 1 article in the foreign journal.

**Structure and volume of the research.** The research structure includes introduction, three chapters, conclusion, a list of literature used and annexes. The volume of the research consists of 143 pages.

**E'LON QILINGAN ISHLAR RO'YXATI**  
**СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ**  
**LIST OF PUBLISHED WORKS**

1. Ataqulov U.M. Improving real estate taxation in the Republic of Uzbekistan // International Journal of Research in Social Sciences Vol. 11 Issue 10 October 2021, ISSN:2249-2496 <http://www.ijmra.us>. 57-65-betlar.
2. Ataqulov U.M. Ko'chmas mulk toifasiga kiruvchi yer uchastkalarini soliqqa tortishning o'ziga xos jihatlari // "Logistika va iqtisodiyot" ilmiy elektron jurnal II-con. 2022-yil, 181-187-betlar
3. Ataqulov U.M. Ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish yo'nalishlari // "Soliq va hayot" Elektron jurnal IV son.2022-yil, 19-25-betlar.
4. Ataqulov U.M. O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulkni soliqqa tortishni takomillashtirish // "Yangi O'zbekiston strategiyasining ijtimoiy sohasidagi tahdidlar va uning mamlakat iqtisodiy xavfsizligiga ta'sirini baholashning nazariy metodologik asoslari" Respublika ilmiy-amaliy konferensiyasi materiallar to'plami 2022-yil 29-aprel 360-365-betlar.
5. Ataqulov U.M. Tax system of the Republic of Uzbekistan: a comprehensive overview // confrence title:-"Innovative scientific research in XXI century" organized by "International scientific and current research conferences" at Austin USA, 10 September 2023. Pages: 150-154.
6. Ataqulov U.M. Economic essence of taxing real estate objects in Uzbekistan // confrence title:-" "International conference on multidisciplinary research & practice" organized by "International scientific and current research conferences" at Chicago USA, 10 October 2023. Pages:211-213.
7. Ataqulov U.M. Ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishning iqtisodiy mohiyati // "O'zbekiston iqtisodiyotini rivojlantirishning ilmiy asoslari va muammolari" ilmiy-tadqiqot markazida «Milliy iqtisodiyot raqobatbardoshligini oshirish aholi turmush darajasi barqarorligi omili» mavzusidagi Ryespublika ilmiy-amaliy konferensiyasi materiallar to'plami 2023 yil 18 oktyabr 276-278-betlar.
8. Ataqulov U.M. Integratsiyani rivojlantirish va iqtisodiyotni raqamlashtirish orqali ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish va xorijiy mamlakatlarning ilg'or tajribalaridan foydalanish istiqbollari // "Rivojlanayotgan mamlakatlarning integratsiya jarayonlarini chuqurlashtirish va ularning raqobatbardoshligini kuchaytirish sharoitida milliy iqtisodiyotni raqamli transformatsiyalashning muammolari va istiqbollari" mavzusidagi Xalqaro ilmiy-amaliy konferensiya materiallar to'plami 2023-yil 27-oktyabr 309-314-betlar.
9. Ataqulov U.M. Ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirishning ilmiy-nazariy asoslari // "Mintaqaviy iqtisodiyotning zamonaviy muammolari: tajriba, tendensiyalar va istiqbollar" mavzusidagi ilmiy-amaliy konferensiya materiallar to'plami 2023-yil 28-oktyabr 279-281-betlar.

Avtoreferat TDIU “Iqtisodiyot va ta’lim” jurnali tahririyatida  
tahrirdan o‘tkazildi.

Bosishga ruxsat etildi: 03.05.2024 yil.  
Bichimi 60x84<sup>1/16</sup>, “Times New Roman”  
garniturada raqamli bosma usulida bosildi.  
Shartli bosma tabog‘i 3.6. Adadi: 100. Buyurtma: № 44.  
Tel (99) 817 44 54.  
Guvohnoma reestr № 219951  
“PUBLISHING HIGH FUTURE” OK nashriyotida bosildi.  
Toshkent sh., Uchtepa tumani, Ali qushchi ko‘chasi, 2A-uy.