



## **КЎЧМАС МУЛК СОЛИҒИ: ХОРИЖ ТАЖРИБАСИ ВА ЎЗБЕКИСТОНДА ЖОРИЙ ҚИЛИШ ИСТИҚБОЛЛАРИ**

**Сафаров Ғиёсиддин Абдуллаевич**

*Тошкент молия институту мустақил изланувчиси. Тошкент, Ўзбекистон. [s\\_giyos-aa@mail.ru](mailto:s_giyos-aa@mail.ru)*

**DOI:** [https://doi.org/10.55439/EIT/vol10\\_iss6/a42](https://doi.org/10.55439/EIT/vol10_iss6/a42)

### **Аннотация**

Мақолада ривожланган давлатларда кўчмас мулк солиғини ундириш тажрибалари, унинг солиқ тизимидаги аҳамияти таҳлил қилинган. Ривожланган давлатларда амал қилаётган кўчмас мулк солиғининг концептуал асосларини чуқур ўрганиш ва уларни мамлакатимиз солиқ тизимида самарали қўллаш юзасидан амалий тавсиялар ишлаб чиқиш зарурлиги асосланди. Кўчмас мулк солиғининг объекти ва базаси, кўчмас мулк қийматини белгилаш тартиби ва муддатлари, солиқ ставкалари ёритилган. Кўчмас мулк солиғини ундиришга доир хориж тажрибаси ўрганилиб, уни мамлакатимиз солиқ тизимида жорий қилиш истиқболлари баён қилинган.

**Калит сўзлар:** кўчмас мулк солиғи, мол-мулк солиғи, ер солиғи, кўчмас мулкни баҳолаш, кадастр қиймат.

### **Аннотация**

В статье проанализирован опыт налогообложения недвижимости в развитых странах, а также значимость данного налога в налоговой системе. Обоснована необходимость глубокого изучения концептуальных основ налога на недвижимость в развитых странах и разработки практических рекомендаций по их эффективному использованию в налоговой системе нашей страны. Также в статье освещены объект и база налога на недвижимость, порядок и сроки определения стоимости недвижимости, ставки налога. В статье определены перспективы внедрения налога на недвижимость в налоговую систему нашей страны на основе изучения зарубежного опыта.

**Ключевые слова:** налог на недвижимость, налог на имущество, земельный налог, оценка недвижимости, кадастровая стоимость.

### **Abstract**

The paper analyzes the experience of real estate taxation in developed countries, as well as its importance in the tax system. The necessity of a deep study of the conceptual basis of the real estate tax in developed countries and the development of practical recommendations for their effective use in the tax system of our country is substantiated. The paper also investigates the object and base of the real estate tax, the procedure and terms for determining the value of real estate, and the tax rate. The paper defines the prospects for introducing a real estate tax into the tax system of our country based on the study of foreign experience.

**Key words:** real estate tax, property tax, land tax, real estate appraisal, cadastral value.

## **Кириш**

Ривожланган давлатлар солиқ тизимида кўчмас мулк солиғи асосий солиқ тури бўлмасда, лекин солиқ тизимининг ажралмас таркибий қисми ҳисобланади. Бугунги кунда кўплаб ривожланган давлатлар солиқ тизимида кўчмас мулк солиғи амал қилади.

Республикамызда мустақил солиқ тизими ташкил қилингандан шу кунга қадар мол-мулк солиғи ва ер солиғи ундирилиб, улар маҳаллий бюджетлар даромадларини шакллантиришнинг муҳим молиявий манбаи бўлиб хизмат қилмоқда. Мол-мулк солиғи ва ер солиғини ундиришга доир мамлакатимиз тажрибаси кўп йиллар давомида қўлланилиб келинган бўлсада, солиқ тизимини жаҳон амалиётига мувофиқлаштиришга доир олиб борилаётган ислохотлар мазкур солиқларни ривожланган давлатлар тажрибаси асосида такомиллаштиришни тақозо этмоқда.

Шундан келиб чиқиб, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 3 декабрдаги “Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПФ-6121-сон Фармонида асосан “мол-мулк ва ер солиқларини кўчмас мулк (бино, иншоот ва ер участкалари) объектларининг бозор баҳосига яқин бўлган кадастр қиймати асосида ҳисоблаш тизимини босқичма-босқич жорий этиш”[1] белгиланди.

Ривожланган давлатлар солиқ тизимида самарали қўлланилиб келинаётган кўчмас мулк солиғини жорий қилиш мамлакатимиз солиқ тизимини ислох қилишда муҳим йўналиш сифатида баҳоланиб, мулкый солиқларни жаҳон солиқ тизимига яқинлашиши билан бирга солиққа тортишнинг адолатлилигини таъминлашга, кўчмас мулк (бино, иншоот ва ер участкалари)дан самарали фойдаланишга қаратилган иқтисодий механизм самарадорлигини оширишга хизмат қилади. Шу жиҳатдан кўчмас мулк солиғига доир хориж тажрибасини ўрганиш асосида уни мамлакатимизда жорий қилиш истиқболларини ёритиш долзарб аҳамиятга эга.

## **Мавзуга оид адабиётлар таҳлили**

Кўчмас мулк солиғи хорижлик ва мамлакатимизнинг қатор олимлари тадқиқотларида ўрганилган. Жумладан, С.В.Богачев, А.Н.Майорова, Майбуров ва В.В.Дербенева каби хорижлик олимлар, Ш.Мусалимов, И.Ниязметов, С.Воронин, Б.Корабоев, Д.Угай, С.Худойқулов, У.Тулаков, Ф.Файзиев каби маҳаллий олимлар кўчмас мулк солиғи бўйича тадқиқотлар олиб борган.

Хорижлик олимлардан Atilola Moses Idowu ва бошқалар кўчмас мулк солиғига баҳолашнинг таъсирини тадқиқ қилиб, солиқ суммасини ҳисоблаб чиқаришдаги энг мунозарали ҳолат уларни баҳосини аниқлаш эканлигини қайд этган ва кўчмас мулкни баҳолаш учун тажрибали баҳоловчиларни жалб қилишни таклиф қилган[2].

Европа Иттифоқига аъзо бўлган давлатларда мулк солиғи кўчмас мулк бўйича “доимий солиқлар” ва “бошқа кўчмас мулк солиқлари”дан иборат. “Доимий солиқлар” одатда мулк қийматининг баъзи ўлчовлари асосида ҳар йили тўланади. “Бошқа кўчмас мулк солиқлари” капиталга солинадиган солиқларни ва ўтказмаларга солинадиган солиқларни (шу жумладан, мерос ва ҳадя солиғи) ва операцияларга солиқларни ўз ичига олади.

2020 йилда кўчмас мулк солиқлари ЯИМнинг 2,3 фоизини ташкил этиб, 2019 йилга нисбатан 0,1 фоиз даражага ўсган ва Европа Иттифоқидаги умумий солиқ тушумининг 5,6 фоизини ташкил этган.

Умуман олганда, 2020 йилда кўчмас мулк солиқлари таркибида доимий кўчмас мулк солиғи устунлик қилиб, ЕИ-27 давлатлари ЯИМнинг 1,2 фоизини, жами кўчмас мулк солиқларининг 55 фоизини ташкил қилди[3].

Россиялик олимлардан С.В.Богачев кўчмас мулк солиғини хориж тажрибаси асосида атрофлича таҳлил қилган. Кўчмас мулк солиғини қўллашдаги энг асосий элемент уларнинг бозор баҳосини аниқлаш эканлигини қайд қилиб, Европанинг ривожланган давлатлари, АҚШ ва Канада давлатлари солиқ тизимида кўчмас мулк солиғини ҳисоблаш ва бюджетга ундириш механизмини таҳлил қилган ва уни жорий қилишга доир хулосалар чиқарган[3].

Сўнги йилларда мамлакатимизнинг иқтисодчи олимлари томонидан мулк соликларни такомиллаштиришга доир бир қатор тадқиқотлар олиб борилмоқда. Жумладан, Ш.Мусалимов ўзининг тадқиқотларида "Мулк соликларнинг фискал аҳамиятини ошириш учун, ўз таркибига бино ва иншоотлар ҳамда улар жойлашган ер участкасини олувчи кўчмас мулк солиғининг базасини аниқлашда юридик шахслар учун йиллик ўртача қолдиқ қиймат усулидан воз кечиб, кўчмас мулкнинг қийматини бозор механизмлари асосида баҳолаш тизимига ўтиш зарур"[4]лигини қайд этган.

Иқтисодчилар И.Ниязметов, С.Воронин, Б.Коробоев, Д.Угай кўчмас мулкларни солиққа тортишнинг хорижий тажриба асосида тадқиқ этиб, ривожланган давлатларда кўчмас мулк солиғини хусусиятларини очиб берган ва республикаimizда уни жорий этиш истиқболларини тадқиқ этган. Мол-мулк солиғини ундиришнинг амалдаги механизми етарлича самарали эмаслигини қайд этган[5].

С.Худойқулов ва У.Тулаковлар ўз тадқиқотларида кўчмас мулк солиғига доир хорижий давлатлар тажрибасини тадқиқ этиб, қуйидагилар ҳақида тўхталиб ўтган: "Ривожланган хорижий давлатларнинг солиқ тизими ер ва мол-мулкни биргаликда кўчмас мулк асосида солиққа тортиш билан тавсифланар экан, унинг ижобий аҳамияти солиқларни ҳисоблаш ва уни ундиришни соддалаштиришда, шунингдек ушбу ҳудудда жойлашган объектларни янада тизимли равишда ҳисобга олишда намоён бўлади. Кўчмас мулкка солиқ солиш иш ҳажмини камайтиради ва баҳолаш харажатларини пасайтиради, кадастр баҳолаш тизимини янада кўпроқ ахборот билан таъминлайди. Чунки, солиқ солишда ер ва бинолар ягона солиқ мажбуриятига эга объектлар ҳисобланади"[6].

Ф.Файзиев ўз тадқиқотларида кўчмас мулкни бозор қийматида баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини назарий ва амалий жиҳатларини, бу борадаги хориж тажрибасини ўрганиб, "ривожланган давлатлар тажрибасидан келиб чиқиб, мол-мулк ва ер солиқларини бирлаштириб кўчмас мулк солиғини жорий этиш"[7] ни таклиф қилган.

Юқоридаги олимлар томонидан олиб борилган тадқиқотларда амалдаги мол-мулк солиғини ер солиғи билан бирлаштириб, кўчмас мулк солиғини жорий қилишга доир хулосага келинган.

Ер солиғи ва мол-мулк солиғи ўрнига кўчмас мулк солиғини жорий қилиш борасида илмий тадқиқотлар олиб борилган, уни амалга ошириш учун чора-тадбирлар белгиланган бўлсада, кўчмас мулк қийматини бозор баҳосида аниқлашнинг самарали механизми ҳанузга қадар мавжуд эмас. Мазкур ҳолат кўчмас мулк солиғига доир ривожланган давлатлар тажрибасини ўрганиш заруратини тақазо этмоқда.

**Тадқиқот методологияси**

Кўчмас мулк солиғини жорий этиш ва унинг аҳамиятини тадқиқ этиш жараёнида назарий тадқиқотлардан илмий абстракциялаш, индукция ва дедукция, маълумотларни статистик гуруҳлаш, қиёсий ва трендли таҳлил усулларидадан фойдаланилди. Илмий мақоланинг асосини амалий ҳамда таҳлилий маълумотлар ташкил этганлиги сабабли анализ, синтез асосида кўчмас мулк солиғини Ўзбекистон амалиётига жорий этишга қаратилган илмий-назарий ва амалий қарашлар қиёсий таҳлил қилинган.

### **Таҳлил ва натижалар**

Маълумки, бугунги кунда Европа Иттифоқига аъзо бўлган давлатлар иқтисодиёти дунёда етакчи ҳисобланиб, уларнинг тажрибаларини ўрганиш ривожланаётган давлатлар учун муҳим аҳамиятга эга.

Европа Иттифоқига аъзо бўлган давлатларда мулк солиғи кўчмас мулк бўйича “доимий солиқлар” ва “бошқа кўчмас мулк солиқлари”дан иборат. “Доимий солиқлар” одатда мулк қийматининг баъзи ўлчовлари асосида ҳар йили тўланади. “Бошқа кўчмас мулк солиқлари” капиталга солинадиган солиқларни ва ўтказмаларга солинадиган солиқларни (шу жумладан, мерос ва ҳадя солиғи) ва операцияларга солиқларни ўз ичига олади.

Иқтисодий ҳамкорлик ва тараққиёт ташкилоти (ИХТТ) мамлакатларининг солиқларни таснифига доир ёндашувига мувофиқ, кўчмас мулк солиқларининг қуйидаги тоифалари ажратиб кўрсатилган: (1) кўчмас мулк учун доимий солиқлар; (2) соф бойликларга доимий солиқлар; (3) мерос ва ҳадя солиғи; (4) молиявий ва капитал операцияларга солиқлар; (5) доимий бўлмаган бошқа кўчмас мулк солиқлари; ва (6) бошқа доимий кўчмас мулк солиқлари.

2020 йилда кўчмас мулк солиқлари ЯИМнинг 2,3 фоизини ташкил этиб, 2019 йилга нисбатан 0,1 фоиз даражага ўсган ва Европа Иттифоқидаги умумий солиқ тушумининг 5,6 фоизини ташкил этган.

Умуман олганда, 2020 йилда кўчмас мулк солиқлари таркибида доимий кўчмас мулк солиғи устунлик қилиб, ЕИ-27 давлатлари ЯИМнинг 1,2 фоизини, жами кўчмас мулк солиқларининг 55 фоизини ташкил қилган[3].

Кўчмас мулк учун доимий солиқларнинг нисбатан пастлиги ва даромадларни оширишнинг потенциал манбаи эканлиги боис, кўплаб мамлакатларда уларга алоҳида эътибор қаратилган.

Европа Иттифоқи давлатларида кўчмас мулк солиғини жами солиқ тушумларидаги улушининг таҳлили кўрсатмоқдаки, 2020 йилда Европа Иттифоқига аъзо бўлган 27 та давлат (ЕИ-27)да 5,6 фоизни, Евро ҳудудига кирувчи 19 та давлат (ЕҲ-19)да 6,4 фоизни ташкил этгани ҳолда, 2010 йилга нисбатан мос равишда 0,7 ва 0,9 фоизга ошган (1-жадвалга қаранг).

Кўчмас мулк солиғининг жами солиқ тушумларидаги улуши айрим давлатларда бир қадар юқори аҳамиятга эга. Жумладан, унинг улуши юқори бўлган давлатлар Франция (10,1), Греция (8,6), Бельгия (8,1), Испания (7,3), Люксембург, Португалия ва Исландия (6,5) кабилар ҳисобланади. Чехия ва Эстония (0,9), Литва (1,1) Словакия (1,4), Словения (1,7), Австрия (2,1), Кипр (2,2) давлатларида солиқнинг улуши нисбатан кам бўлган.

1-жадвал. ЕИ давлатларида кўчмас мулк солиғининг жами солиқ тушумларидаги улуши, %да[3]

Давлатлар	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Фарқи 2010-2020	2020 йил рейтинги	2020 йил даромад (миллион евро)
ЕИ-27	4,5	4,6	4,9	5,1	5,4	5,5	5,7	5,8	5,7	5,7	5,6	5,5	5,6	0,7		302 724
ЕҲ-19	4,7	4,8	5,1	5,4	5,7	5,7	6,0	6,1	6,0	6,0	5,9	5,8	6,0	0,9		275 944
Бельгия	6,8	6,8	7,1	7,5	7,8	7,9	7,9	8,0	8,1	7,9	7,9	8,1	8,1	1,0	3	16 054
Болгария	2,3	1,9	1,9	2,1	3,0	3,1	3,1	3,3	2,9	2,8	2,8	2,6	2,4	0,5	19	444
Чехия	1,3	1,3	1,6	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,5	1,4	0,9	-0,7	27	661
Дания	5,8	5,7	5,7	5,7	5,4	5,6	5,3	5,8	5,5	5,4	5,6	5,7	5,6	-0,1	8	8 263
Германия	2,2	2,1	2,2	2,3	2,3	2,4	2,5	2,9	2,9	2,8	2,9	2,9	3,3	1,1	13	44 657
Эстония	1,3	1,0	1,1	1,2	1,3	1,2	1,1	1,1	1,0	0,9	0,8	0,9	0,9	-0,2	26	81
Ирландия	6,2	5,1	5,0	5,7	6,1	6,2	6,7	5,7	5,0	5,1	5,5	5,2	5,2	0,2	9	3 928
Греция	7,4	7,5	6,0	8,2	9,0	10,0	8,9	9,6	9,1	8,9	8,4	8,5	8,6	2,6	2	5 544
Испания	7,2	6,8	6,6	6,3	7,4	7,7	8,0	8,4	8,2	8,0	7,8	7,6	7,3	0,7	4	30 026
Франция	7,2	7,4	9,4	9,9	9,7	9,5	9,8	10,1	10,3	10,4	9,9	9,9	10,1	0,7	1	106 013
Хорватия	3,2	3,1	2,9	3,1	3,0	3,1	3,0	3,1	2,9	2,8	3,0	2,9	2,9	0,0	16	535
Италия	4,1	5,1	4,3	5,0	5,9	6,0	6,5	6,2	5,8	5,8	5,8	5,6	5,7	1,4	7	40 130
Кипр	5,3	3,5	3,9	3,3	3,1	4,2	4,0	4,5	3,5	3,3	2,7	2,5	2,2	-1,7	21	165
Латвия	2,6	3,0	3,6	3,9	4,0	3,8	4,0	3,9	3,8	3,6	3,3	3,3	3,3	-0,3	14	303
Литва	1,7	2,2	2,5	2,3	2,2	1,6	1,7	1,7	1,4	1,3	1,1	1,1	1,1	-1,4	25	165
Люксембург	3,3	3,0	2,9	3,1	3,3	3,2	3,4	4,2	5,5	5,8	6,4	6,1	6,5	3,6	5	1 615
Венгрия	2,1	2,0	3,0	3,0	3,1	3,3	3,3	3,3	2,9	2,9	2,8	2,7	3,1	0,1	15	1 517
Мальта	3,9	3,2	3,1	3,1	3,0	2,7	2,7	3,2	3,6	3,5	4,2	3,8	2,4	-0,7	18	93
Голландия	4,1	3,8	3,7	3,2	3,1	3,4	4,2	4,0	4,3	4,3	4,4	4,1	4,6	0,9	11	14 667
Австрия	1,5	1,5	1,6	2,0	2,1	1,9	1,8	2,0	2,0	1,8	1,8	1,8	2,1	0,5	22	3 339
Польша	4,3	4,4	4,5	4,4	4,6	4,9	4,9	5,2	5,5	5,2	4,9	4,8	4,8	0,3	10	9 019
Португалия	6,1	6,1	5,7	5,7	5,6	5,5	5,8	6,1	6,1	6,3	6,4	6,4	6,5	0,8	6	4 565
Руминия	3,0	3,0	3,2	2,9	3,1	3,2	3,2	3,1	3,2	2,9	2,4	2,5	2,3	-0,9	20	1 342
Словения	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	0,1	23	295
Словакия	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,4	0,0	24	438
Финляндия	2,6	2,6	2,7	2,6	2,8	3,1	3,2	3,3	3,3	3,7	3,4	3,7	3,9	1,2	12	3 866
Швеция	2,2	2,3	2,4	2,4	2,6	2,8	2,7	2,7	2,8	2,6	2,6	2,5	2,5	0,1	17	4 999
Исландия	7,4	6,7	6,3	5,6	5,5	5,6	4,9	5,3	34,4	5,6	5,8	6,2	6,5	0,2		445
Норвегия	2,3	2,6	2,6	2,5	2,5	2,7	2,7	2,8	2,9	3,0	2,8	2,9	3,2	0,6		3 953

Европа Иттифоқига аъзо бўлган давлатларда солиқларни ЯИМ ва солиқ тушумларидаги таҳлили кўрсатмоқдаки, солиқ юки даражаси қисман ошган. Айрим давлатларда унинг улушини кескин ошиши кузатилган бўлса, уларнинг айримларида қисман камайиши кузатилган. Шунга мос равишда кўчмас мулк солиғининг ЯИМ ва жами солиқ тушумларидаги улушини ҳам ошганлиги кузатилган. Бу ҳолат, кўчмас мулк солиғини Европа Иттифоқига аъзо давлатлар бюджетлари даромадларини шакллантиришда муҳим аҳамиятга эга эканлигини кўрсатмоқда.

Аксарият ривожланган давлатларда ер, бино ва иншоотлар кўчмас мулк солиғига тортилади. Кўпгина мамлакатларда солиқ базаси асосан кўчмас мулкнинг бозор қиймати (АҚШ, Канада, Швейцария, Туркия, Корея, Грузия, Қозоғистон), баҳоланган қиймати (Австрия, Германия), йиллик ижара қиймати (Франция, Сингапур), кадастр ёки инвентар қиймати (Белгия, Испания, Озарбайжон) ҳисобланади. Баъзи мамлакатларда кўчмас мулкни солиққа тортиш учун қатъий солиқ солиш шакли қўлланилади (Исроил, Қозоғистон, Озарбайжон).

Кўчмас мулк солиғи ставкалари асосан прогрессив ставкаларда қўлланилади (Австралия, АҚШ, Германия, Австрия, Испания, Корея, Сингапур, Грузия ва бошқалар). Шу билан бирга, мазкур солиқнинг пропорционал (Канада, Белгия, Швейцария, Туркия), қатъий (Озарбайжон, Исроил) ва аралаш ставкалари (Франция, Қозоғистон) ҳам кенг қўлланилади.

Солиққа тортиш механизмида иккита элемент (Канада, Швейцария, Франция, Туркия, Корея, Сингапур, Қозоғистон, Озарбайжон) ва иккитадан ортиқ элемент (Австрия, Австралия, Белгия, Германия, Испания, Грузия) иштирок этиши мумкин. Бунда икки элементли солиққа тортиш механизми одатда олдиндан белгиланган солиқ базасини ва ягона солиқ ставкасини ўз ичига олади. Кўп элементли солиққа тортиш тизимида солиқ базаси қайта ҳисоблаб чиқилади, яъни солиқ базасидан келиб чиқиб табақалаштирилган солиқ ставкалари қўлланилади[6].

Ривожланган мамлакатларнинг ҳар бирида кўчмас мулкларни солиққа тортишнинг ўзига хос жиҳатлари мавжуд (2-жадвалга қаранг).

Буюк Британияда тадбиркорлик фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулк солиққа тортилади. Бундан ташқари маҳаллий ҳокимият органлари томонидан жисмоний шахсларнинг кўчмас мулкларига солиқ белгиланган.

Солиқ солинадиган база ер, бинолар, иншоотларнинг ҳисобланган ижара миқдори қилиб белгиланган. Солиқ базаси ҳар 10 йилда бир марта муниципалитет ёки фискал орган томонидан аниқланади. Кўчмас мулк солиғи тўлиқ маҳаллий бюджетга бириктирилган бўлиб, маҳаллий бюджетлар даромадларини деярли учдан бир қисмини ташкил этади. Муниципалитетнинг келгуси йил учун режалаштирилган харажатлари ва унинг ҳудудида жойлашган мулкнинг умумий қиймати асосида белгиланадиган ўзгарувчан ставка қўлланилади.

Францияда кўчмас мулк солиғининг уч хил тури мавжуд:

- 1) ер участкалари учун солиқ;
- 2) бўш турган ер участкалари учун солиқ;
- 3) уй-жой солиғи.

Аҳоли пунктлари учун солиқ ҳар йили маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан белгиланадиган коэффициентлар асосида, маҳаллий ер реестрида белгиланган ижара ҳақи қийматининг ярмигача ҳисобланади.

Ривожланган мамлакатларда кўчмас мулк солиғининг амал қилиш механизми[4]

Мамлакат	Солиққа тортиш		Мулкнинг қийматини белгилайдиган орган	Объектнинг қийматини аниқлаш муддати	Солиқ		Солиқ тушадиган бюджет	Солиқ тушуми, давлат бюджетига нисбатан %да
	объекти	базаси			ставкаси, %	мавқеи		
Буюк Британия	Ер, бинолар, иншоатлар	Ҳисобланган ижара миқдори	Муниципалитет, фискал орган	10 йил	2-15	Маҳаллий	Маҳаллий	10
Франция	Ер, турар жойлар			Ҳар йили	5 гача		Маҳаллий, давлат	2 – 2,2
Германия	Ер, юридик ва жисмой шахслар мулклари	Солиқ қиймати	Фискал орган		1 – 2,1		Маҳаллий	1
Дания	Ер, бинолар	Давлат баҳоси	Фискал орган	4 йил	0,6 – 2,4	Маҳаллий, туман	Маҳаллий, туман	1,85
Голландия			Муниципалитет		0,1 – 0,9	Маҳаллий	Маҳаллий	1,8
Испания		Кадастр баҳоси	Кўчмас мулкни давлат реестри	8 йил	0,3 – 0,4			0,21
Швеция	Юридик ва жисмой шахслар мулклари	Икки йиллик баҳолаш қиймати	Фискал орган	5-6 йил	0,5 – 1,3	Давлат	Маҳаллий, давлат	0,89
Италия	Бинолар эгаллаган ерлар, бинолар	Кадастр қиймати, шартнома бўйича ижара ҳақи	Кўчмас мулкни давлат реестри ва фискал орган	10 йил	0,3 – 3	Маҳаллий	Маҳаллий	1,8
Канада	Бинолар эгаллаган ерлар	Бозор қиймати	Тижорат ташкилотлари	Ҳар йили	Сузувчи			8
АҚШ	Ер, бинолар				1 – 8			9

Бўш турган ер участкалари учун солиқ шартли ижара тўлови (қурилаётган участканинг ижара ҳақининг 80 фоизи) қиймати ва ер кадастри асосида маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан белгиланган коэффициентлардан келиб чиққан ҳолда белгиланади.

Уй-жой солиғи маҳаллий солиқ ҳисобланади. Мазкур солиқ ҳар йили ижарачи томонидан тўланади. Солиқ миқдори маҳаллий ер реестри томонидан белгиланадиган уй-жой учун шартли ижара ҳақи қиймати ва маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан белгиланган коэффициентлар асосида ҳисобланади. Маҳаллий давлат ҳокимияти органлари кўчмас мулк солиғи ставкасини прогнозли бюджет харажатлари, мавжуд солиқ базасининг ҳажми ва қонун билан белгиланган максималдан келиб чиққан ҳолда белгилайди.

Германияда кўчмас мулк солиғи (тижорат ва нотижорат мақсадларда фойдаланиш) ҳар йили мавжуд солиқ базаси, умумий федерал солиқ ставкаси ва маҳаллий коэффициентдан келиб чиққан ҳолда маҳаллий ҳокимият органлари томонидан белгиланади. Солиқ солиш объекти қишлоқ ва ўрмон хўжалиги мулклари, ер участкалари, корхоналарнинг мулки ва бошқа мол-мулк ҳисобланади. Ер участкалари тўғрисидаги маълумотлар иккита давлат реестрида сақланади. Давлат корхоналари, диний муассасалар кўчмас мулк солиғидан озод қилинган.

Дания, Нидерландия ва Испанияда солиқ солиш объектлари ер ва бинолар ҳисобланади. Бироқ, Данияда кўчмас мулк солиғининг учта тури мавжуд:

- 1) маҳаллий кўчмас мулк солиғи;
- 2) туман кўчмас мулк солиғи;
- 3) юридик шахслар томонидан тижорат мақсадларида фойдаланиладиган кўчмас мулкдан олинладиган маҳаллий солиқ.

Маҳаллий ва туман кўчмас мулк солиғининг базаси ерлар, тижорат мақсадларида фойдаланиладиган кўчмас мулк учун эса бино ва иншоотларнинг қиймати ҳисобланади. Кўчмас мулк солиғи ставкалари давлат қонунчилиги билан белгиланади. Солиқ имтиёзлари фақат кўчмас мулкка нисбатан қўлланилади.

Нидерландияда мол-мулк солиғи ҳар йили муниципалитетлар томонидан белгиланади. Маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари прогноз қилинадиган бюджет харажатлари ва мавжуд базанинг ҳажмидан келиб чиққан ҳолда белгиладиган ставкаларни танлаш ҳуқуқига эга. Солиқ солинадиган база давлат баҳоси асосида белгиланади. Солиқ икки қисмдан иборат бўлиб, унинг бир қисмини мулк эгаси, иккинчи қисмини ундан фойдаланувчи тўлайди.

Кўчмас мулкнинг эгаси ва фойдаланувчи бир шахс бўлса, у солиқнинг иккала қисмини ҳам тўлайди. Бинони қуриш даврида янги бинолар кўчмас мулк солиғидан озод қилинади.

Испанияда кўчмас мулк солиғи ҳар йили маҳаллий ҳукуматлар томонидан ундирилади. Кўчмас мулк солиғи ер ва биноларнинг кадастр қийматидан келиб чиққан ҳолда ундирилади, у ер ва биноларнинг бозор қийматининг ўзгаришини ҳисобга олган ҳолда ҳар саккиз йилда давлат органлари томонидан белгиланади. Кўчмас мулк солиғи ставкалари маҳаллий ҳокимият органлари томонидан белгиланади. Кўчмас мулк солиғини тўлаш корпорация солиғи ва шахсий даромад солиғини тўлатиш учун асос бўлиб хизмат қилади.

Италияда кўчмас мулк солиғини ҳисоблашда қишлоқ хўжалиги ерлари алоҳида ҳисобга олинади. Бинолар учун солиқ фақат турар-жой объектлари (шаҳар уйлари ва ёзги уйлар) учун олинади. Эгасининг фойдаланишида кўчмас мулк солиғи ставкаси тарифлар асосида белгиланади. Ижарага берилган кўчмас мулк учун солиқ солинадиган база лизинг шартномаси асосида белгиланади ва бир йил учун ижара ҳақи миқдорини ифодалайди. Ер ижараси миқдорини тартибга солиш кадастр регистрлари асосида амалга оширилади. Кадастр қиймати ҳар ўн йилда бир марта кўриб чиқилади.

Швецияда турар-жой, тижорат ва саноат мақсадларида фойдаланиладиган ҳар қандай турдаги мулкдан ундириладиган ягона ставкали кўчмас мулк солиғи мавжуд. Солиқ солишнинг асоси мол-мулкнинг тегишли солиқ йилидан икки йил олдинги санадаги тахминий қиймати ҳисобланади. Янги турар жой эгаларига кўчмас мулк солиғи бўйича имтиёзлар берилади. Бундан ташқари, тўланган мол-мулк солиғи корпорация солиғини ҳисоблаб чиқаришда ҳисобга олинади.

АҚШ ва Канадада кўчмас мулкларни солиққа тортишнинг ўзига хос хусусияти шундаки, солиқ солинадиган база ҳар йили тижорат ташкилотлари томонидан белгиланадиган мулкнинг бозор қиймати асосида ҳисобланади.

Хулоса қилиб айтиш мумкинки, кўчмас мулк солиғи ставкалари ва миқдорлари, кўчмас мулк қийматини аниқлаш тартиби билан ҳам тавсифланади.

Кўчмас мулк солиғи дунёнинг кўплаб мамлакатлари солиқ тизимида самарали қўлланилиб келинаётганлиги билан аҳамиятлидир. Лекин мамлакатимиз солиқ тизимида амал қилаётган мол-мулк солиғи айрим жиҳатларига кўра ривожланган мамлакатлардаги кўчмас мулк солиғидан фарқ қилади. Шундан келиб чиқиб, мол-мулк солиғи ва ер солиғини такомиллаштириб, уларни ўрнига жаҳон солиқ тизимида самарали қўлланилиб келинаётган кўчмас мулк солиғини киритиш юзасидан чоратадбирлар белгиланди ва босқичма-босқич амалга оширилмоқда. ... “кўчмас мулк объектларининг бозор баҳосига яқин бўлган кадастр қиймати асосида мол-мулк ва ер солиқларини ҳисоблаш тизими икки босқичда жорий этилади:

биринчи босқичда (2021-2023 йиллар) - кўчмас мулк бўлган турар-жой фонди объектлари (квартира, яқка тартибдаги уй-жойлар, дала-ҳовли), шунингдек, ушбу объектлар эгаллаган ер участкаларига нисбатан;

иккинчи босқичда (2022-2024 йиллар) - яшаш учун мўлжалланмаган алоҳида кўчмас мулк объектлари, шунингдек, ушбу объектлар эгаллаган ер участкаларига нисбатан”[1].

Мамлакатимиз солиқ тизимида кўчмас мулк солиғини жорий этилиши амалдаги мол-мулк солиғи ва ер солиғи механизмида бир қатор ўзгаришлар қилишни тақозо этади. Бунда мол-мулк солиғи ва ер солиғи базасини аниқлаш механизмини ўзгартириш, уларни бозор баҳосига яқин бўлган қийматидан солиқ ундириш амалиётини жорий этиш лозим. Кўчмас мулк солиғи базасини бозор қиймати асосида белгиланиши солиқ тўловчиларнинг солиқ юқини ошишига олиб келиши мумкин. Шу боис, дастлабки йилларда унинг ставкасини пасайтириш, солиқ имтиёзларини қайта кўриб чиқиш, ижтимоий аҳамиятга эга бўлган кўчмас мулклар ва солиққа тортишнинг ижтимоий тамойилларига асосан юридик ва жисмоний шахсларга имтиёзлар берилиши керак.

### **Хулоса ва таклифлар**

Кўчмас мулкларни солиққа тортишнинг хориж тажрибасини ўрганиш натижасида қуйидаги хулосалар чиқаришимиз мумкин:

1) кўчмас мулк солиғи деярли барча мамлакатлар солиқ тизимида мавжуд бўлиб, у маҳаллий бюджетлар даромадларини шакллантиришнинг энг муҳим манбаларидан бири ҳисобланади;

2) ҳар бир мамлакатда кўчмас мулк солиғи солинадиган база, солиқ ставкалари, солиқ тўловчилар мақоми, имтиёзлар ва солиқни ундиришнинг алоҳида шартлар мавжуд;

3) солиқ солинадиган базани аниқлашда кўчмас мулкнинг бозор қиймати, қолдиқ қиймати, инвентар қиймати, кадастр қиймати кабилар қўлланилади. Солиқ солинадиган база турли органлар томонидан белгиланади, уларга фискал органлар, кўчмас мулкнинг давлат реестри, муниципалитетлар ва тижорат ташкилотлари киради.

4) имтиёзлар кўчмас мулк объектларининг мақсади бўйича ҳамда солиқ тўловчилар тоифалари учун берилган.

Хорижий давлатлар илғор тажрибалари асосида мамлакатимизда кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлаш ва солиққа тортиш механизмини жорий қилиш орқали маҳаллий бюджетлар даромадларини мустаҳкамлаш, табиий ресурс ва мол-мулклардан самарали ва оқилона фойдаланишнинг иқтисодий механизмини кучайтириш муҳим аҳамиятга эга.

### **Фойдаланилган адабиётлар рўйхати**

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 3 декабрдаги “Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПФ-6121 сон Фармони, <https://lex.uz/docs/5138323>

2. Atilola Moses Idowu et al. / Sains Humanika 8: 4-3 (2016) 17-23

3. Taxation Trends in the European Union. Data for the EU Member States, Iceland and Norway: 2022 Edition, <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/f85da28f-f5be-11ec-b976-01aa75ed71a1/language-en>

4. Богачев С.В. Налог на недвижимость: зарубежный опыт. /«Экономика и бизнес», № 4 (187) 2017, <https://cyberleninka.ru/article/n/nalog-na-nedvizhimost-zarubezhnyy-opyt/viewer>

5. Мусалимов Ш.И. Мол-мулк солиғини ҳисоблаш ва ундириш механизмини такомиллаштириш. /Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори диссертацияси автореферати. – Т.: ТМИ, 2020. – 26 б.

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

7. Худойқулов С.К., Тўлаков У.Т. Ўзбекистонда кўчмас мулкни солиққа тортиш тизимини такомиллаштириш. /”Молия ва банк иши” электрон илмий журнали. VI сон. Ноябрь - декабрь, 2020.

8. Файзиев Ф. Солиқ солиш мақсадида кўчмас мулкни бозор қийматида баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари.// “Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar” ilmiy elektron jurnali. № 1, yanvar-fevral, 2020 yil