



KO'CHMAS MULK OB'YEKTLARINI SOLIQQA TORTISH MEXANIZMINI TAKOMILLASHTIRISH

Sharopov Dilshodjon Raxmatullayevich

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti mustaqil tadqiqotchisi

Annotatsiya: Ko'chmas mulk ob'yektlarini soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish masalalari ilmiy jihatdan tahlil qilingan. Xususan, ko'chmas mulk solig'ining mahalliy budjet daromadlarini shakllantirishdagi ahamiyati, amaldagi tizimning muammolari va ularni bartaraf etish yo'llari ko'rib chiqilgan. Shuningdek, bozor qiymatiga yaqin kadastr baholash tizimini joriy etish, soliq ma'muriyatchiligini raqamlashtirish hamda soliq bazasini kengaytirish bo'yicha takliflar ishlab chiqilgan.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, mulk solig'i, soliq mexanizmi, mahalliy budjet, kadastr qiymati, soliq bazasi, raqamlashtirish, soliq ma'muriyatchiligi

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Шаропов Дилшоджон Рахматуллаевич

независимый исследователь

Ташкентский государственный экономический университет

Аннотация: Проведён научный анализ вопросов совершенствования механизма налогообложения объектов недвижимости. Рассмотрена роль налога на недвижимость в формировании доходов местных бюджетов, выявлены проблемы действующей системы и предложены пути их решения. Особое внимание уделено внедрению кадастровой оценки, приближенной к рыночной стоимости, цифровизации налогового администрирования и расширению налоговой базы.

Ключевые слова: недвижимость, налог на имущество, налоговый механизм, местный бюджет, кадастровая стоимость, налоговая база, цифровизация, налоговое администрирование

IMPROVING THE MECHANISM OF TAXATION OF REAL ESTATE PROPERTIES

Sharopov Dilshodjon Raxmatullaevich

Independent Researcher, Tashkent State University of Economics

Abstract: Provides a scientific analysis of improving the mechanism of taxation of real estate properties. It examines the role of property tax in forming local budget revenues, identifies existing challenges in the current system, and proposes solutions. Particular attention is given to the introduction of cadastral valuation close to market value, digitalization of tax administration, and expansion of the tax base.

Keywords: real estate, property tax, taxation mechanism, local budget, cadastral value, tax base, digitalization, tax administration

Jahon iqtisodiyotidagi moliyaviy beqarorlik holatlari davlat budjeti daromad manbalarining barqarorligini ta'minlashni talab qilmoqda, bu esa ko'chmas mulk solig'ini yanada muhim o'ringa olib chiqadi. Bugungi kunda ko'chmas mulk solig'i dunyo bo'ylab umumiy soliq daromadlarining o'rtacha 5–6% ini tashkil etadi. AQSH va Buyuk Britaniyada bu ko'rsatkich 10–12% gacha yetib, YaIMning 2–3% ini qamrab oladi. Kanadada ko'chmas mulk solig'ining ulushi yuqoriroq bo'lib, 15–20% ni tashkil etadi. Fransiyada bu soliq 8–10% ni, Shveysariyada esa 7–8% ni tashkil qiladi. Ayrim mamlakatlarda ko'chmas mulk solig'i mahalliy budjetlarning o'rtacha 20–40% hissasini tashkil qilishi mumkin. Masalan, Fransiyada bu ko'rsatkich 40–50%, Kanadada 70–80% ni, Shveysariyada esa 10–20% ni tashkil etadi.

Hozirgi globallashuv va raqamli iqtisodiyotning jadal rivojlanishi sharoitida jahon mamlakatlarida ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish va soliq ma'murchiligini soddalashtirish ustuvor vazifa sifatida qaralmoqda. Rivojlangan mamlakatlarda ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish dolzarb bo'lib, bozor qiymatiga asoslangan baholashni joriy etish, raqamli texnologiyalardan foydalanish va soliq ma'murchiligini soddalashtirishga urg'u berilmoqda. Ushbu yondashuvlar mahalliy budjetlarning moliyaviy mustaqilligini oshirish, soliq tizimining shaffofligi va adolatligini ta'minlash hamda iqtisodiy o'sishga rag'bat berishda muhim ahamiyat kasb etadi. O'zbekistondagi ijtimoiy o'zgarishlar – mulkchilik institutining shakllanishi, ko'chmas mulk bozorining shakllanishi ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini isloh qilish uchun shart-sharoit yaratdi va ehtiyojni shakllantirdi.

O'zbekiston Respublikasining soliqqa tortish tizimini isloh qilish, xususan, mol-mulk va yer solig'iga yondashuvlarni o'zgartirishni, mol mulk inventarizatsiya qiymatidan va yerning me'yoriy qiymatidan ko'chmas mulk bozorida vaziyatga qarab o'zgarib turadigan "bozor qiymati" indikatoriga o'tishni nazarda tutgan. O'zbekistonda bunday ko'rsatkichni aniqlash usuli ko'chmas mulkni kadastr baholash hisoblanadi. Hududlarning soliq salohiyatini oshirish va soliqqa tortishda ijtimoiy adolatni qaror toptirish uchun ko'chmas mulkning kadastr qiymati asosida soliqqa tortishga o'tish sharoitida ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish alohida dolzarblik kasb etadi.

Hozirgi global iqtisodiy sharoitda mahalliy budjetlar barqarorligini ta'minlashda ko'chmas mulkni samarali soliqqa tortish mexanizmi muhim ahamiyat kasb etadi. Ko'chmas mulk soliqlari iqtisodiy jihatdan barqaror, prognoz qilinishi oson va hududiy darajada mustaqil moliyaviy manba hisoblanadi. Shu bois, ushbu sohadagi mavjud muammolarni aniqlash va ularni bartaraf etishga qaratilgan islohotlarni chuqur tahlil qilish dolzarb hisoblanadi.

Olib borilgan tahlillar shuni ko'rsatadiki, so'nggi yillarda ko'chmas mulk ob'yektlarini baholash va soliqqa tortish tizimida muayyan ijobiy o'zgarishlar kuzatilgan bo'lsa-da, qator tizimli kamchiliklar saqlanib qolmoqda. Xususan, amaldagi kadastr qiymatlari ko'p hollarda bozor narxlaridan sezilarli darajada farq qiladi. Bu esa soliq bazasining real iqtisodiy qiymatni to'liq aks ettirmasligiga olib keladi. Natijada, budjetga tushumlar potensial darajadan past shakllanmoqda.

Shu bilan birga, ko'chmas mulk ob'yektlarining to'liq hisobga olinmaganligi ham muhim muammolardan biri hisoblanadi. Ayrim hollarda norasmiy qurilishlar, ro'yxatdan o'tkazilmagan binolar yoki funksional maqsadi o'zgartirilgan ob'yektlar soliq bazasidan chetda qolmoqda. Bu holat soliq adolatini buzadi hamda soliq yukining noto'g'ri taqsimlanishiga sabab bo'ladi.

Tahlil natijalari shuni ham ko'rsatadiki, soliq stavkalari va imtiyozlar tizimida aniq va mantiqiy yondashuv yetarli darajada shakllanmagan. Ayrim hollarda iqtisodiy samaradorlikdan ko'ra ijtimoiy yoki ma'muriy omillar ustuvorlik qiladi. Bu esa soliq siyosati samaradorligini pasaytiradi va investorlar uchun noaniqliklarni keltirib chiqaradi.

Olib borilgan tahlillar shuni ko'rsatadiki, so'nggi yillarda mahalliy budjet daromadlari tarkibida ko'chmas mulk solig'ining ulushi o'sib borayotgan bo'lsa-da, uning imkoniyatlari to'liq ishga solinmagan.

Asosiy muammolar quyidagilardan iborat:

- ko'chmas mulk ob'yektlarining kadastr qiymati bozor qiymatiga mos emasligi;
- soliq bazasining to'liq qamrab olinmaganligi;
- ayrim mulk ob'yektlarining hisobga olinmaganligi;
- soliq ma'muriyatchiligida raqamli texnologiyalardan foydalanish darajasining pastligi.

Shuningdek, tahlillar natijasida aniqlanishicha, kadastr qiymati past belgilangan hollarda budjetga tushumlar kamayib, soliq yuki noteng taqsimlanmoqda. Bu esa soliq adolati tamoyillariga zid holatlarni keltirib chiqarmoqda.

Axborot texnologiyalaridan foydalanish darajasi ham tahlil doirasida muhim omil sifatida baholandi. Ko'chmas mulkni hisobga olish, baholash va soliqni hisoblash jarayonlarida raqamli platformalardan foydalanish darajasi yetarli emasligi ma'lum bo'ldi. Bu esa inson omili ta'sirini oshiradi, shaffoflikni pasaytiradi va korrupsiyaviy xavflarni yuzaga keltiradi.

Yuqoridagi muammolarni bartaraf etish maqsadida quyidagi asosiy yo'nalishlarda takomillashtirish zarur:

- ko'chmas mulk ob'yektlarini bozor qiymatiga yaqinlashtirilgan kadastr baholash tizimini joriy etish;
- barcha mulk ob'yektlarini to'liq inventarizatsiya qilish va yagona raqamli kadastr bazasini shakllantirish;
- soliq stavkalari va imtiyozlarini iqtisodiy asoslangan holda optimallashtirish;
- soliq ma'muriyatchiligini raqamlashtirish va avtomatlashtirish;
- soliq to'lovchilar uchun ochiq va tushunarli axborot muhitini yaratish.

Natijalar shuni yanada chuqurroq ko'rsatadiki, ko'chmas mulk ob'yektlarini soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish nafaqat mahalliy budjetlar daromadlarini oshirish, balki hududlarni barqaror ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning muhim moliyaviy poydevorini shakllantiradi. Ayniqsa, kadastr qiymatlarini bozor narxlariga yaqinlashtirish orqali soliq bazasining real iqtisodiy mazmuni tiklanadi. Bu esa, o'z navbatida, soliq tushumlarining sun'iy ravishda kam baholanishining oldini oladi va budjetga qo'shimcha moliyaviy resurslarni jalb etish imkonini yaratadi.

Bundan tashqari, mazkur yondashuv soliq adolatini ta'minlash nuqtayi nazaridan ham muhim ahamiyat kasb etadi. Chunki amaldagi holatda past baholangan mulk ob'yektlari kam soliq to'layotgan bo'lsa, bozor qiymatiga yaqinlashtirilgan tizimda har bir mulkdor o'z mulkining haqiqiy qiymatiga mos ravishda soliq to'laydi. Natijada soliq yukining teng va adolatli taqsimlanishiga erishiladi.

Shu bilan birga, raqamli texnologiyalarni keng joriy etish orqali ko'chmas mulkni hisobga olish, baholash va soliq hisoblash jarayonlarini to'liq avtomatlashtirish imkoniyati paydo bo'ladi. Yagona elektron kadastr tizimini shakllantirish orqali mulk ob'yektlari haqidagi ma'lumotlarning yaxlitligi va ishonchliligi ta'minlanadi. Bu esa soliq organlari va boshqa davlat idoralari o'rtasidagi axborot almashinuvini tezlashtiradi, inson omili ta'sirini kamaytiradi va korrupsiyaviy holatlarning oldini olishga xizmat qiladi.

Raqamlashtirishning yana bir muhim jihati – soliq ma'muriyatchiligining samaradorligini oshirishdir. Masofaviy monitoring, geoaxborot tizimlari (GIS), elektron hisob-kitob platformalari orqali soliq bazasini doimiy ravishda yangilab borish imkoni paydo bo'ladi. Bu esa soliqdan qochish holatlarini qisqartirish, yashirin iqtisodiyot ulushini kamaytirish va soliq intizomini mustahkamlashga xizmat qiladi.

Shuningdek, ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga ham ijobiy ta'sir kuzatiladi. Aniq va shaffof baholash tizimi investorlar uchun ishonchli axborot muhitini yaratadi, mulk bozorida raqobatni oshiradi hamda investitsiya faolligini rag'batlantiradi. Natijada, qurilish va xizmat ko'rsatish sohalarida iqtisodiy faollik oshadi, bu esa o'z navbatida qo'shimcha soliq tushumlarini shakllantiradi.

Umuman olganda, ko'chmas mulkni soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish ko'p qirrali ijobiy samara beradi:

- budjet daromadlari barqaror va prognoz qilinadigan manbaga aylanadi;
- soliq adolati ta'minlanadi;
- davlat boshqaruvida shaffoflik va samaradorlik oshadi;
- investitsion muhit yaxshilanadi;
- hududlarning moliyaviy mustaqilligi mustahkamlanadi.

Shu sababli mazkur yo'nalishdagi islohotlarni izchil va bosqichma-bosqich amalga oshirish mamlakat iqtisodiy siyosatining ustuvor vazifalaridan biri sifatida qaralishi maqsadga muvofiqdir.

Xulosa qilib aytganda, ko'chmas mulk ob'yektlarini soliqqa tortish tizimini kompleks va izchil ravishda isloh qilish orqali mahalliy budjetlar daromadlarini barqaror hamda uzoq muddatli manba sifatida shakllantirish imkoniyati kengayadi. Bunda soliq bazasini aniq va real iqtisodiy qiymatlarga asoslangan holda belgilash budjet tushumlarining oshishiga xizmat qilibgina qolmay, ularning prognoz qilinishi va samarali boshqarilishini ham ta'minlaydi.

Shu bilan birga, takomillashtirilgan soliq mexanizmi soliq adolatini ta'minlashda muhim vosita sifatida namoyon bo'ladi. Ya'ni, har bir mulkdor o'z mulkining haqiqiy qiymatiga mos ravishda soliq to'lashi orqali soliq yukining teng taqsimlanishiga erishiladi. Bu esa jamiyatda soliq tizimiga nisbatan ishonchni oshiradi va ixtiyoriy soliq to'lash intizomini mustahkamlaydi.

Xulosa qilib aytganda, ko'chmas mulk ob'yektlarini soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish mahalliy byudjet daromadlarini barqaror oshirishda muhim omil

hisoblanadi. Ushbu jarayonda soliq bazasini kengaytirish, kadastr qiymatini bozor narxlariga yaqinlashtirish va soliq ma'muriyatchiligini raqamlashtirish asosiy ustuvor yo'nalishlar bo'lishi lozim.

Taklif sifatida quyidagilarni ilgari surish mumkin:

- ko'chmas mulklarni baholashda zamonaviy usullarni joriy etish;
- yagona elektron kadastr va soliq ma'lumotlar bazasini yaratish;
- soliq to'lovchilar uchun qulay va shaffof tizimni shakllantirish;
- mahalliy byudjetlarning mustaqilligini oshirishga qaratilgan soliq siyosatini yuritish.

Natijada, ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini kompleks isloh qilish orqali iqtisodiy samaradorlik, soliq adolati va byudjet barqarorligini ta'minlash imkoniyati yaratiladi.

Bundan tashqari, tizimli islohotlar iqtisodiy faollikni rag'batlantirishda ham muhim ahamiyatga ega. Shaffof va aniq qoidalarga asoslangan soliq muhiti investorlar uchun qulay sharoit yaratadi, ko'chmas mulk bozoridagi noaniqliklarni kamaytiradi va investitsiya oqimlarini oshiradi. Natijada, qurilish, xizmat ko'rsatish va boshqa bog'liq tarmoqlarda ishbilarmonlik faolligi kengayadi.

Shu nuqtayi nazardan, ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini modernizatsiya qilish nafaqat fiskal samaradorlikni oshiradi, balki mamlakatda iqtisodiy barqarorlikni ta'minlash, hududlarning moliyaviy mustaqilligini kuchaytirish va zamonaviy bozor munosabatlarini rivojlantirishda strategik ahamiyat kasb etadi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. 1. To'lakov U. T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortishning nazariy va amaliy jihatlar: monografiya. – Tashkent: “PUBLISHING HIGH FUTURE” OK nashriyoti, 2025. – 125 b.

2. Xayriddinov A.B. Mahalliy budjetlar daromad bazalarining barqarorligini ta'minlash yo'llari. I.f.n. ilmiy darajasini olish uchun tayyorlangan diss. avtoreferati. – T.: 2011. –b. 13.

3. To'lakov U. T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortish modeli // Yangi O'zbekiston iqtisodiyoti. – 2025. – T. 4, №2. 204–212 b.

4. To'lakov U. T. Ko'chmas mulk solig'i islohotlarini amalga oshirish yo'llari // Iqtisodiy taraqqiyot va tahlil. – 2025. – T. 3, №2. 340–367 b

5. Zaynutdinova U.D. Hududlar mahalliy budjet daromadlarini oshirish masalalari // O'zbekiston iqtisodiyoti raqobatbardoshligini oshirishga bank moliya tizimining samarali ta'sirini kuchaytirish. Xalqaro ilmiy-amaliy konferensiya tezislari to'plami. T.: Moliya, 2017. -b. 90.

6. Toshmatov Sh.A. Iqtisodiyotni rivojlantirish va liberallashtirishda davlat budjeti daromadlari manbalarini kengaytirish yo'nalishlari // O'zbekistonda moliya sektorini rivojlantirishning ustuvor yo'nalishlari. Respublika ilmiy-amaliy anjumani materiallari to'plami. 2017-yil 10-noyabr. –T.: TDIU, 2017. -b.27-28.

7. Kenjabayev O.T., Fozilov A.F., Alimov O.R. Respublika budjeti va mahalliy budjetlarning daromadlar va xarajatlarini samarali boshqarish masalalari // “Xalqaro moliya va hisob” ilmiy elektron jurnali. №1, fevral, 2017-yil. <http://www.interfinance.uz>