



THE PROBLEMS OF DETERMINING THE CADASTRE VALUE OF LAND IN TAXATION OF REAL ESTATE

Tulakov Ulugbek Toshmamatovich

He is a senior lecturer at the Department of Finance, Termez
State University

e-mail: tulakov77@mail.ru tel: + 99899-420-05-77

Annotation:

The article analyzes the problems of determining the cadastral value of land in the taxation of real estate. Directions for solving these problems are also suggested.

Keywords:

Land tax, property tax, cadastral value, market value, real estate tax, local budgets.

Кўчмас мулк замонавий иқтисодиётнинг асосий элементларидан бири ҳисобланади. Бозор муносабатларининг субъектлари кўчмас мулксиз тадбиркорлик ва бошқа иқтисодий фаолиятни амалга ошира олмайди. Сўнгги йилларда кўчмас мулкка қизиқиш тобора ортиб бормоқда, чунки иқтисодиётнинг ушбу сегменти жадал ривожланиб, тезлаша бошлади.

Ер участкалари кўчмас мулк турларидан бири ҳисобланади, улар ҳам фуқаролик муомаласи объекти ҳисобланади.

Ерни етарли ва оқилона баҳолаш мамлакат иқтисодиётининг нормал ривожланишининг муҳим шартларидан биридир, чунки ер иқтисодий ва ишлаб чиқариш фаолиятининг асосидир.

Кадастр қиймати ҳар бир ер участкаси учун алоҳида баҳолаш ва унинг барча хусусиятларини инobatга олиш имконияти бўлмаган ҳолларда, бозор қийматига муқобил вазифасини ўтайдиган ўзига хос қийматдир.

Кадастрли баҳолаш концепцияси давлат солиққа тортиш тизими тушунчаси билан узвий боғлиқлиги сабабли, солиқ тизимини кадастр баҳоси ҳал қилувчи рол ўйнайдиган ҳолатга келтириш керак.

Ҳозирда Ўзбекистон Солиқ кодексига қуйидаги мол-мулк солиғини кўзда тутди: жисмоний шахслар учун мол-мулк солиғи, юридик шахслар учун мол-мулк солиғи ва жисмоний шахслар учун ер солиғи, юридик шахслар учун ер солиғи. Ушбу солиқларнинг ҳар бири учун солиқ солинадиган база ҳар хил қийматлардир, булар: ерларнинг норматив қиймати ёки умумий майдони, мол-мулкнинг ўртача йиллик (қолдиқ) қиймати ёки кадастр қиймати [1].

Маълум бир тизимли ёндашувнинг йўқлиги кадастрни баҳолашга сарфланган ахборот, молиявий ва инсон ресурсларидан, қоида тариқасида, тегишли жавобгарликсиз фойдаланишга ва самарасиз бўлишига олиб келади. Шу сабабли, ҳозирги вақтда Ўзбекистон ўз ихтиёридаги активларини реал ва ишончли иқтисодий баҳолашга жуда муҳтож.

Кадастр қиймати кўплаб объектларни баҳолаш натижасида ҳосил бўлади. Оммавий баҳолашнинг моҳияти кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш натижаларини шакллантиришда намоён бўлади, яъни етарлича кўп миқдордаги реал операцияларни таҳлил қилиш, объектлар қийматига таъсир қилувчи турли хил омиллар рўйхати ва бухгалтерия ҳисоби уларнинг миқдорий жиҳатдан таъсирининг махсус формулалари. Ушбу муаммо амалий математик статистика соҳасида кўриб чиқилади. Шунинг учун, ер участкаларининг кадастр қийматини аниқлаш учун бир участканинг бошқалар билан таққосланиши билан баҳоланадиган, бозор қиймати аллақачон маълум бўлган ҳолда қиёсий баҳолаш усули қонуний равишда танланган.

Шубҳасиз, ушбу методологиядан фақат ривожланган бозорда фойдаланиш мумкин. Мамлакатимизда ерларнинг 90 %дан ортиғи давлат ва маҳаллий ҳоқимият мулкидир, уларнинг муҳим қисми айланмада иштирок эта олмайди ва улардан сотиладиган ер участкалари майдони фоизларнинг атига мингдан бир қисмидир [2]. Бундан ташқари, бизнинг мамлакатимизда аллақачон амалга оширилган тижорат операциялари нархларини эълон қилиш одат тусига кирмаган.

Ушбу вазиятдан чиқиш учун бошланғич базани шакллантиришни баҳолаш жараёнида қуйидагилар таклиф қилинади:

- кўчмас мулк бозоридаги мавжуд нархлар ва мавжуд манбалардан;
- баҳоловчилар - экспертларнинг субъектив фикрлари;
- махсус таклиф қилинган профессионал баҳоловчилар томонидан амалга ошириладиган объектларни бозор баҳоси.

Бироқ, ушбу услуб кадастр баҳолашни ўтказиш методологиясининг изчиллиги ва яхлитлигини бузилишига олиб келади, шу жумладан унинг сифати ва ишончлилигини пасайтиради. Нотўғри дастлабки маълумотлардан фойдаланган ҳолда, ер участкасининг кадастр қийматларини олиш мумкин, бу ўзини иқтисодий асослашга унчалик мос келмайди: ёки унинг бозор қийматидан жуда узоқ ёки ундан бир неча баравар юқори.

Ҳақиқат шундаки, ер участкасининг кадастр баҳосини ошириб юбормаслик керак ёки кам баҳоламаслик керак, чунки баҳолаш субъекти, биринчи навбатда, ўз инвесторидан, иккинчидан, ундан оқилона фойдаланиш учун имтиёзларни йўқотиши ва кейин тасдиқланган бўлиши мумкин. Ер участкалари учун кадастр нархлари фақат солиқ мақсадларида, яъни кўчмас мулкни бошқариш учун эмас, балки ер солиғини ҳисоблаш учун ишлатилиши мумкин.

Шу муносабат билан кадастр қийматини ҳисоблаш махсус дастурий таъминот ёрдамида амалга оширилади, унинг дастурий алгоритмлари ҳатто ер масалалари билан шуғулланадиган мутахассислар учун ҳам қийинчилик туғдиради. Шунинг учун солиқ тўловчиларнинг объект нархини қандай параметрлардан фойдаланганлиги, қанчалик ишончли, холис, таққосланадиган, адолатли ва бозорга қанчалик мос келиши ҳақидаги саволига жавоб берадиган ҳеч ким йўқ. Шу билан бирга, кадастрни баҳолашнинг аллақачон тасдиқланган натижаларига нисбатан ердан фойдаланувчиларнинг шикоят қилиши жуда муаммоли.

Шундай қилиб, муаммо шундаки, кадастр қиймати энг муҳим мулк, ҳуқуқий, молиявий ва солиқ муносабатларини тартибга солганлиги сабабли, уни амалга ошириш оптималлаштирилиши керак. Бунинг учун кадастрни баҳолаш тартибини янада очиқ ва ошқора, шунингдек аҳоли учун тушунарли қилиш керак. Шунингдек, профессионал баҳоловчиларни жалб қилган ҳолда ҳисоб-китобларни амалга ошириш учун аниқроқ ва иқтисодий жиҳатдан асосланган методологияларни ишлаб чиқиш зарур.

Ва яна бир муҳим жиҳат шундаки, кадастр баҳосини бошқа мақсадларда, масалан, ҳудудий режалаштиришда ишлатиш учун “маъмурий-худудий бирлик” концепцияси учун ягона ҳуқуқий асос яратиш дастлабки маълумотларига, шу жумладан ер участкаларининг шаҳарсозлик қийматини таъминлайдиган дастлабки маълумотларнинг мажбурий тўпламига нисбатан жуда аниқ талабларни шакллантириш керак [3].

Мамлакатимизда Давлат солиқ қўмитаси ҳузуридаги Кадастр агентлиги томонидан 2022 йил 1 январга қадар кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини уларнинг бозор баҳосига асосланган ҳолда аниқлаш, ҳар бир эгалик қилувчига (фойдаланувчига) тегишли бўлган кўчмас мулк объектлари тўғрисида тўлиқ ва ишончли маълумотлар базасини яратиш учун ахборот тизимини такомиллаштириш, кўчмас мулк объектларини уларнинг бозор баҳосидан келиб чиққан ҳолда сифатли баҳолашдан ўтказиш методикасини ишлаб чиқиш белгиланди [4].

Шуни ҳам таъкидлаш керакки, ер участкаларини кадастр баҳолаш натижалари тоифалари мамлакатимиздаги барча фойдаланувчилар ва ер эгаларининг манфаатларига тегишли.

Кўчмас мулк солиғи жорий этилгандан сўнг, ушбу маълумотларга қизиқувчилар сони ортади. Мамлакат аҳолиси баҳолаш натижаларининг объективлиги ва ишончлилигидан, шу жумладан, мамлакат фуқароларининг барча тоифалари учун солиқ юкининг адолатли

бўлишидан шахсий манфаатдор. Ушбу муаммоларни ҳал қилиш учун кўчмас мулк объектлари тўғрисида дастлабки маълумотларни сифатли тайёрлаш ва қайта ишлаш зарур. Фуқаролар томонидан бюджетга тўланадиган ер солиғи маҳаллий инфратузилмани тиклаш ёки янгилаш учун ишлатилади ва бу бюджетнинг жуда катта қисмини ташкил этади. Бинобарин, мамлакат аҳолиси тўланган маблағлар қаерга йўналтирилганлигини кўради ва жараёни ўзларининг танланган органлари орқали назорат қилишлари мумкин.

Ер солиғи бўйича йиғимларни кўпайтиришга бундан ташқари, солиқ юкининг оғирлигига қаратилган давлат сиёсати, тўловларни мамлакатдаги ижтимоий гуруҳлар ёки аҳоли гуруҳлари ўртасида тақсимланиши адолат тамойилларига асосланган бўлиши керак. Сўнгги йилларда ер солиғини йиғиш ўсиб бормоқда, ammo уларни ҳисоблаш асослари билан боғлиқ муаммолар ҳалигача сақланиб қолмоқда. Демак, ерларни баҳолаш натижаларидан норози бўлган ер эгалари, ижарачилари ва ундан фойдаланувчилар сони кўпаяди.

Тақдим этилган муаммоларни ҳал қилиш учун ерларни давлат кадастр баҳолаш ишларини такомиллаштиришга қаратилган чора-тадбирларни таклиф қилиш мумкин:

1. Кадастрни баҳолаш тартибини янада очиқ, шунингдек ердан фойдаланувчилар учун тушунарли ҳолга келтириш, чунки мулк дасурлардан фойдаланиш аҳолининг ишончсизлигига ва кўчмас мулк эгалари учун рағбатни йўқотишига олиб келади;

2. Тушунтиришларни амалга ошириш ва ернинг кадастр қийматини ҳисоблаш методологиясини иқтисодий жиҳатдан асослаш. Буни амалга ошириш учун профессионал баҳоловчиларни, ҳамда баҳолаш назарияси билан шуғулланадиган илмий ташкилотларини жалб қилиш;

3. Кадастр баҳосини ўтказишда барча аниқ белгиланган мақсадларни аниқлаш, уларни ҳал қилиш ер участкаларининг кадастр қиймати билан боғлиқ;

4. Баҳоловчилар юқори сифатли баҳолаш имкониятига эга бўлишлари ва шунга кўра аниқроқ натижаларни таъминлашлари учун ишларни бажариш муддатини аниқлаш;

5. Дастлабки маълумотларни тизимлаштириш, шунингдек кўчмас мулк объектлари бўйича дастлабки маълумотлар тўпламига аниқ талабларни шакллантириш.

Хулоса қилиб айтиш керакки, турли тоифадаги ерларни кадастр баҳолаш натижаларини янгилаш жуда муҳим. Ушбу жараён баҳолаш методикасини такомиллаштиришни талаб қилиб, бу ерларни баҳолаш ишларининг ишончилиги ва сифатини оширишга, шунингдек солиқ юкини ердан фойдаланувчилар ўртасида етарлича тақсимлашга қаратилган бўлиши керак.

Адабиётлар

1. Солиқ кодекси, (2019). Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодекси. 2019 йил 30 декабрдаги 599-сон Қонуни билан тасдиқланган.
2. Ситдикова Л. Р., (2016). Кадастровая оценка земельных участков. Экономические науки, 47, 1–4
3. Ширшикова Л. А., Ефанова Д. А., (2015). К вопросу о государственной кадастровой оценке земельных участков: недостатки и пути решения. Молодой ученый, 21, 512–516.
4. Фармон, (2020). Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 3 декабрдаги “Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги 6121-сон.
5. Худойкулов С. К., Тўлаков У.Т., (2020). Ўзбекистонда кўчмас мулкни солиққа тортиш тизимини такомиллаштириш. Молия ва банк иши илмий журнали, 1(6), 151-160.
6. Tulakov U.T., Ismoilov Sh.Sh., (2020). Bases of real estate taxation in Uzbekistan. International Journal of Psychosocial Rehabilitation, 24(6), 2109–2114. <https://doi.org/10.37200/IJPR/V24I6/PR260200>
7. Tulakov U., Usmonov Ch., Turaev B., (2020). Increasing The Income of the Population is the Guarantee of A Prosperous Life. TEST Engineering & Management, 83(3), 609-615.
8. Тулаков У.Т., (2020). Результаты налоговых реформ, осуществляемых в Узбекистане. Экономика и бизнес: теория и практика, (3-2), 190-194. <https://doi.org/10.24411/2411-0450-2020-10239>

9. Avazov E.X., Tulakov U.T., Aliyarov O.A., (2020). Efficiency of innovative development of agricultural business in the Republic of Uzbekistan. Journal on Banking & Insurance Research (SJBIR), 9(4), 14-18. <https://doi.org/10.5958/2319-1422.2020.00017>
10. Tulakov U.T., & Boypulatov A., (2019). The new preliminary development of the tax system of the republic of Uzbekistan. International Journal of Advanced Research in Management and Social Sciences, 8(5), 98-105.
11. Тўлаков У.Т., (2019). Ўзбекистон Республикаси солиқ тизими ривожланишининг янги босқичида. Сервис илмий-амалий журнал, 1(3), 142-145.
12. Tulakov U.T., (2019). Роль налогов в развитии экономики государства. Internauka, 2(106), 49-51.
13. Tulakov U.T., (2018). Перспективы развития рекреационного туризма в Республике Узбекистан. Modern innovation, 2(24), 49-50.