

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
OLIIY TA’LIM, FAN VA INNOVATSIYALAR
VAZIRLIGI**

**NAMANGAN MUHANDISLIK – TEXNOLOGIYA
INSTITUTI**



“BUXGALTERIYA HISOBI VA AUDIT” KAFEDRASI

SH.J.MAMADJANOV

**“JISMONIY SHAXSLARDAN UNDIRILADIGAN MOL-
MULK SOLIG‘INI HISOBLASH VA BYUDJETGA
O‘TKAZISH” MAVZUSIDA**

**O‘QUV – USLUBIY
QO‘LLANMA**

Namangan - 2024

Солиқ тарихига назар

Таъкидлаш жоизки, сўнгги вақтларда аксарият юртдошларимизда мол-мулк солиғи борасида етарлича тушунча мавжуд эмаслигиги боис бу масала халқ орасида доимий равишда муҳокама қилиниб, мазкур баҳсларда мулкдан фойдаланувчилар томонидан айрим эътирози фикрлар пайдо бўлмоқда.

Улар аксарият ҳолларда, *“Мен умуман тушунолмайман: ўзимнинг шахсий квартирамда яшаб туриб, яна қандай мулк учун солиқ тўлайман? Уни сотиб олганимга қўп йиллар бўлган, у менинг шахсий мулким бўлса, яна нимага солиқ тўлашим керак?”* деган фикрларни билдиришади.

Шу сабабли мазкур услубий кўрасатмада мол-мулк солиғининг нима сабабдан тўланиши ҳамда Ўзбекистон қонунчилигида солиқни ҳисоблаш ва бюджетга ўтказиш бўйича батафсил маълумотлар беришга ҳаракат қиламиз.

Кўчмас мулк сотиб олиш аксарият инсонлар учун зарурият, айримлар учун эса шунчаки ҳашам ва сармоя саналади. Бироқ ўз юртингиздами ёки хориждами, бундан қатъи назар кўчмас мулк эгаси бўлиш – бу фақатгина эҳтиёжни қондириш, ҳузур - ҳаловат ёки ҳашамга эга бўлишгина эмас, у, биринчи навбатда, солиқ мажбуриятини юзага келтиради. Уй-жой, квартира ёки дала ҳовли сотиб олар эканмиз, унинг қийматига яраша солиқ ҳисобланишини ҳам унутмаслигимиз керак.

Аксарият ҳолларда харидорлар мулк нархи ва харид шартлари билан кўпроқ қизиқишади-ю, мулк солиғи ҳақида ё ўйлашмайди, ё солиқ нима учун, қачон ва қанча тўланиши зарурлигини билишмайди. Натижада эса биз юқорида қайд этгандек нотўғри фикрлар шаклланади.

Солиқ тарихига назар ташлайдиган бўлсак, кўчмас мулк солиғи дунёда қадимдан қўлланилади ва давлат бюджетини тўлдиришнинг самарали воситаларидан бири саналади. Аммо унинг тарихидан ҳамма ҳам бирдек хабардор бўлмаса керак.

Солиқнинг мазкур тури эрамыздан аввалги IV-III асрларда Рим империяси давридаёқ қўлланилган. У ер солиғи кўринишида бўлиб, ер майдонидан олинган даромаднинг 10 фоизини ташкил этган.

Ўрта асрларнинг охирига қадар кўчмас мулк солиғи Европада солиқ солишнинг асосий турларидан бири саналган. XVI-XVII асрларда уйдаги ўчоқ ва каминлар сонига қараб ундириладиган уй солиғи (“кул солиғи” деб ҳам юритилган) жорий қилинган, кейинроқ эса у уйдаги эшик ва ойналар сонига қараб белгиланган.

Мулк солиғи тизимининг такомиллаштирилишига катта ҳисса қўшган шахс шотландиялик иқтисодчи Адам Смит саналади. У XVIII аср охирларига келиб солиқ сиёсати тамойилларини шакллантирган ва иш ҳақи ҳамда даромадлардан ундириладиган солиқларнинг асосий қисмини ер рентасига ўтказишни таклиф қилган.

Бугунги кунда кўчмас мулк солиғи дунёнинг қарийб 130 мамлакатида амал қилмоқди. Бу давлатларнинг ҳар бирида мулк солиғининг ўзига хос тизими мавжуд. Шунга қарамай, мазкур солиқ тизимининг айрим тамойиллари ўзгаришсиз қолдирилиб, аксарият мамлакатларнинг қонунчилигида у ёки бу даражада ўз аксини топган.

Кўчмас мулк солиғи одатда ер ва унда қурилган бино, яшаш ёки тижорат юритиш учун мўлжалланган иншоотлар учун ундирилади. Айрим мамлакатларда, яъни Италия, Испания, Япония каби давлатларда ягона солиқ солинса, Туркия, Франция, Россия давлатларида эса иккита мустақил солиқ тури қўлланилади.

Кўчмас мулк солиғининг ҳам бир нечта тури мавжуд бўлиб, уларга сотиб олганлик учун солиқ, кўчмас мулкдан тижорат мақсадида фойдаланишдан олинган даромад учун солиқ, капитал қийматнинг ортишидан тўланадиган солиқ ҳамда мулк учун йилда бир маротаба тўланадиган солиқлар киради.

Кўчмас мулк учун солиқ, асосан, бозор маълумотлари қўлланилган ҳолда объектнинг баҳолаш қийматидан келиб чиқиб ҳисобланади, аммо айрим мамлакатларда, хусусан, Франция, Швеция, Буюк Британияда тўлов учун асос сифатида мулкнинг ижара баҳоси олинади.

Ҳар бир давлатда мулк солиғининг ўзига хос белгиланган қиймати мавжуд. Масалан, кўчмас мулк сотиб олишда қўлланиладиган бир марталик солиқ Бельгияда мулк қийматининг 10-12 фоизини, Грецияда – 7-11 фоизини, Испанияда – 6-7 фоизини, Италияда – 3-7 фоизини, Германияда – 3,5-5 фоизини, Болгарияда эса – 0,1-3 фоизини ташкил этади.

Қарийб барча мамлакатларда кўчмас мулк эгалари ҳисобланган жисмоний шахслар ҳам, юридик шахслар ҳам мулк солиғи тўловчилари саналади. Фақатгина айрим давлатларда, хусусан, Нидерландия, Францияда ижарага олувчилар мулк учун солиқ тўлайдилар. Шунингдек, айрим тоифа кўчмас мулк ёки солиқ тўловчиларнинг айрим гуруҳларига имтиёзлар ҳам кўзда тутилган.

Ўзбекистонда мулк солиғи билан боғлиқ барча ҳуқуқий меъёрлар Солиқ кодексининг “Мол-мулк солиғи” деб номланган XI бўлимида акс этган. Унинг 48-бобидан бевосита жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ борасида етарлича маълумотлар олиш мумкин.

Мамлакатимиз солиқ қонунчилигига мувофиқ, Ўзбекистон Республикаси ҳудудида жойлашган уй-жойлар, квартиралар, дала ховли иморатлари, гаражлар ва бошқа иморатлар, жойлар, иншоотлар жисмоний шахслар учун солиқ солиш объекти ҳисобланади. Шу каби мол-мулкка эга бўлган юрtdошларимиз, юридик шахс ташкил этган ва ташкил этмаган ҳолда тузилган деҳқон хўжаликлари жисмоний шахсларга солинадиган мулк солиғи тўлайдилар.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказувчи орган томонидан белгиланадиган солиқ солиш объектларининг кадастр қиймати

солиқ солинадиган база саналади. Битта жисмоний шахс бир нечта солиқ солиш объекти бўйича тўловчи бўлган тақдирда, солиқ солинадиган база ҳар бир объект бўйича алоҳида-алоҳида ҳисоблаб чиқилади.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 29 декабрдаги қарори билан жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқни ҳисоблаш ва тўлаш тартибларига бир қатор ўзгартиришлар киритилди. *Жумладан, 2018 йилнинг 1 январидан бошлаб жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ ставкалари мол-мулкнинг кадастр қийматидан келиб чиқиб белгиланмоқда. Илгари мазкур солиқ мол-мулкнинг инвентаризация қийматидан келиб чиқиб ҳисобланар эди.*

Жисмоний шахсларга тегишли кўчмас мулк объектларини кадастр қийматини ҳисоблаш бўйича Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 30 декабрдаги 1043-сон қарори билан “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг, турар жой фондининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги низом” ва 2018 йил 20 июлдаги 561-сон қарори билан “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга хусусий мулк ҳуқуқида тегишли бўлган нотурар кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги низом” қабул қилинган.

Ушбу низомларга мувофиқ, кадастр идоралари томонидан жисмоний шахсларга тегишли кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматлари белгиланиб келинмоқда ва солиқ органлари томонидан ушбу қийматлар асосида солиқлар ундирилмоқда.

Бироқ, олий назорат органи ҳисобланган *Ҳисоб палатаси томонидан ҳудудларда олиб бораётган назорат тадбирларида* жисмоний шахсларга тегишли кўчмас мулкларнинг кадастр қийматини белгилаш тизими мулкни баҳосига таъсир қилувчи қатор мезонлар (жойлашган жойи, бино ва фундаментининг баландлиги, ертўласи мавжудлиги, деворларининг қалинлиги, уйнинг шифти ва полининг материали таркиби, эшик ва ромларининг материали таркиби, иситиш ва совутиш тизимининг ҳолати, асосий ва қўшимча биноларнинг қурилган йили, таъмирланган йили) инобатга олинмаганлиги ҳисобига кадастр қиймати унинг бозор қийматидан кескин фарқ қилаётганлиги маълум бўлди. Шу боис, *жисмоний шахсларнинг турар жой фонди ва нотурар объектларини кадастр қийматини белгилаш тизимини такомиллаштириш* мақсадга мувофиқ бўлади.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 26 декабрдаги ПҚ-4086-сонли қарорининг 15-илоvasи ҳамда 2017 йил 29 декабрдаги ПҚ-3454-сонли қарорининг 18-илоvasида жисмоний шахслар мол-мулкнинг баҳолаш органлари томонидан *белгиланган кадастр қиймати мавжуд бўлмаган ҳолатларда Тошкент шаҳри ва вилоят марказларида мулкнинг шартли*

қиймати 210 млн.сўм, бошқа аҳоли пунктларида 90 млн.сўм миқдоридан белгиланиши кўзда тутилган.

Шунингдек, юқорида кўрсатиб ўтилган қарорларга мувофиқ кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқини *давлат рўйхатидан ўтказувчи органларда рўйхатдан ўтказилмаган янги қурилган уй-жойларга мол-мулк солиғи шартли қийматининг 2 баравар миқдоридан* ҳисобланиши белгиланган.

Бироқ, норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда давлат рўйхатидан ўтказувчи органларда рўйхатдан ўтказилмаган янги қурилган уй-жойлар таснифи аниқ келтирилмаганлиги боис, солиқ органлари томонидан *шартли қийматнинг 2 баравар миқдоридан солиқ ҳисоблашда* муайян муаммолар юзага келмоқда.

Бундан ташқари, Ўзбекистон Республикаси Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодекснинг 160-моддасига мувофиқ, фуқароларнинг уй-жойга доир мулк ҳуқуқини кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни *давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органларда ўз вақтида расмийлаштирмаганлиги учун энг кам иш ҳақининг бир бараваридан беш бараваригача миқдорда жарима солиш* белгиланган.

Мазкур йўналишда кўчмас мулк объектларини *ялли хатловдан ўтказиш ишлари ташкил этилиб*, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 31 майдаги “Ерларни муҳофаза қилиш ва улардан оқилона фойдаланиш борасида назоратни кучайтириш, геодезия ва картография фаолиятини такомиллаштириш, давлат кадастрлари юртишини тартибга солиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги фармони ижросини таъминлаш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 30 декабрдаги “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг, турар жой фондининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори қабул қилинди.

Қарорга мувофиқ солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг, *турар жой фондининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги Низом қабул қилинди* ва Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитаси томонидан Ўзбекистон Республикаси Ахборот технологиялари ва коммуникацияларини ривожлантириш вазирлиги, бошқа манфаатдор ташкилот ва идоралар билан биргаликда *солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларнинг кўчмас мулк қийматини ҳисоблашнинг соддалаштирилган усули ишлаб чиқилди*, яъни, жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг *солиқ солинадиган қиймати ҳақидаги ахборотни интерактив режимда олиш имконини берадиган дастурий маҳсулот тайёрланди*.

Унга кўра, фуқаролар томонидан кадастр ҳужжатларини расмийлаштириш жараёнида кўчмас мулк тўғрисидаги маълумотлар тўғридан-тўғри дастурий маҳсулотга киритилган ҳолда кадастр қиймати ҳисоблаб чиқарилади ва ҳудудий солиқ хизмати органларига электрон тарзда юборилади ҳамда мазкур давлат идораларининг интеграциялашуви таъминланади.

Жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектлари кадастр қийматлари асосида ҳисоблаб чиқарилади. Жисмоний шахслар мол-мулкини баҳолаш бўйича органлар белгиланган кадастр қиймати бўлмаса солиқ ҳисоблаш учун вилоят марказларида 210 миллион сўм, бошқа шаҳарлар ва қишлоқ жойларда 90 миллион сўм миқдорида мол-мулкнинг шартли қиймати белгиланди.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқни ҳисоблаб чиқариш мақсадида мол-мулкнинг кадастр қиймати 42 миллион сўмдан кам бўлмаслиги керак.

Мол-мулкка бўлган ҳуқуқни рўйхатдан ўтказувчи органларда белгиланган тартибда рўйхатга олинмаган янги қурилган турар жойлар бўйича жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ мол-мулк шартли қийматининг икки баравари миқдоридан келиб чиқиб ундирилади.

Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартибига кўра, ҳудудий тузатиш коэффициентлари ва эскириш коэффициенти қўлланилиши белгиланди.

Эътиборли томони шундаки, жисмоний шахслардан тўланадиган мол-мулк солиғи кадастр коди орқали амалга оширилади ҳамда бино ва иншоотларнинг эгаси ўзгарган тақдирда ҳам кадастр коди ўзгармайди.

Юқорида таъкидланганидек, солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг, турар жой фондининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги ишлаб чиқилган низом жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғини ҳисоблаш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган уй-жой фонди кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартибини белгилайди.

Мазкур Низомга мувофиқ ҳисоблаб чиқилган кўчмас мулк объектнинг кадастр қиймати фақат жисмоний шахснинг мол-мулкига солинадиган солиқни ҳисоблаш учун қўлланилади.

Объектнинг кадастр қийматини ҳисоблаш ишлари Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитасининг ҳудудий ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхоналари томонидан Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳри ҳокимликлари билан биргаликда амалга оширилади.

Кадастр қиймати белгиланган тартибда фойдаланишга қабул қилинган *жисмоний шахслар мулки бўлган турар жойлар, квартиралар, боғдорчилик ва узумчилик ширкатлари аъзоларининг боғ уйлари (дала-ҳовлилар) учун ҳисоблаб чиқилади.*

Қуйидаги кўчмас мулк объектлари учун кадастр қиймати ҳисоблаб чиқилмайди:

- а) қурилаётган;
- б) белгиланган тартибда эгасиз деб топилган;
- в) маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг қарорларига мувофиқ фойдаланиш учун яроқсиз деб топилган.

“Давергеодезкадастр” қўмитаси органлари томонидан объектнинг кадастр қиймати кадастр ҳужжатлари ва инвентаризация материаллари асосида ҳисоблаб чиқилади.

Белгиланган талабаларига кўра кўчмас мулкнинг ҳисоблаб чиқилган кадастр қиймати ушбу объектларнинг кадастр қийматини кейинги ҳисоблашгача (қайта ҳисоблашгача) ўзгаришсиз қолади.

Кўчмас мулк объектларида ўзгаришлар аниқланган тақдирда (реконструкция қилиниши, қўшимча жойлар қурилиши, қўшимча объектлар қурилиши ва бошқалар), *“Давергеодезкадастр” қўмитаси органлари томонидан ушбу объектларнинг кадастр қиймати қайта ҳисобланади ҳамда қонунчиликда белгиланган муддатларда солиқ органларига тегишли маълумотлар тақдим этилади.*

Якка тартибдаги уй-жойларда (дала-ҳовлиларда) асосий бинони аниқлашда бинонинг энг катта умумий майдони ҳисобга олинади.

Объектлар қийматини ҳисоблашда қуйидаги функционал кўрсаткичлар белгиланади:

- кўп квартирали уйдаги квартиранинг умумий фойдали майдони бир квадрат метрининг кадастр қиймати ёки якка тартибдаги уй-жой асосий биносининг умумий фойдали майдони бир квадрат метрининг кадастр қиймати;

- ҳудудий тузатиш коэффициентлари;
- эскириш коэффициенти - девори темир-бетон биноларга кадастр қийматининг 1 фоизи миқдориди, девори тишган гиштли биноларга - 1,25 фоизи ва девори хом гиштли, пахсали ва синчли биноларга - 1,5 фоизи, аммо 50 фоизидан ортиқ бўлмаган миқдорда ҳар йил учун ҳисобланади.

Кўп квартирали уй-жойдаги кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби

Кўп квартирали уй-жойдаги кўчмас мулк объектларининг кадастр қиймати қуйидаги формула билан ҳисобланади:

$$C = Пл * C_{\text{баз}} * (K_1 * K_2 * K_3),$$

бунда:

Пл - умумий фойдали майдон, кв.м.;

$C_{\text{баз.}}$ - умумий фойдали майдоннинг бир квадрат метрининг кадастр қиймати;

K_1 - эскириш коэффициенти;

K_2 - ҳудудий тузатиш коэффициенти;

K_3 - туман тузатиш коэффициенти (Тошкент шаҳрида қўлланилмайди).

Якка тартибдаги уй-жой (дала-ҳовли) кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби.

Якка тартибдаги уй-жой (дала-ҳовлида) кўчмас мулк объектларининг кадастр қиймати қуйидаги формула бўйича ҳисоблаб чиқилади:

$$C = ((\text{Пл} * C_{\text{баз.}}) + \text{П}_{\text{строен}} * (C_{\text{баз.}}/5)) * (K_1 * K_2 * K_3)$$

бунда:

Пл - умумий фойдали майдон, кв.м.

$C_{\text{баз.}}$ - умумий фойдали майдоннинг бир квадрат метрининг кадастр қиймати;

K_1 - эскириш коэффициенти;

K_2 - ҳудудий тузатиш коэффициенти;

K_3 - туман тузатиш коэффициенти (Тошкент шаҳрида қўлланилмайди).

$\text{П}_{\text{строен.}}$ - умумий фойдали майдон таркибида ҳисобга олинмаган ёрдамчи-хўжалик иморатларининг майдони, кв.м.;

$C_{\text{баз.}}/5$ - ёрдамчи-хўжалик иморатлари бир квадрат метри кадастр қийматининг асосий бинонинг бир квадрат метри бўйича ҳисоблаб чиқилган 20 фоизи.

Жисмоний шахсларга тегишли кўчмас мулк объектларининг кадастр қиймати тўғрисидаги маълумотларни умумлаштириш ва тақдим этиш тартиби

Кўчмас мулк объектлари кадастр қийматининг ҳисоблаб чиқилишини “Давергеодезкадастр” қўмитаси назорат қилади.

“Давергеодезкадастр” қўмитаси кадастр қийматини ҳисоблаш натижалари бўйича бажарилган ишлар ҳақидаги ҳисоботни Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлигига Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси билан келишган ҳолда белгиланган тартибда тақдим этади.

Эътиборли томони шундаки, кўчмас мулк объектларининг мулкдорлари “Давергеодезкадастр” қўмитасининг кўчмас мулк объектларини баҳолаган органларидан уларга тегишли кўчмас мулк объектларининг кадастр қиймати тўғри ҳисобланганини асослаб беришини талаб қилиш ҳуқуқига эга.

*Солиқ солиши мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк
объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги низомга 1-илова*

Кўп квартирали уйлардаги квартира умумий майдонининг бир квадрат метрининг кадастр қиймати			
Т.р.	Тоифа	Бино тури	Кадастр қиймати 1 кв.м. (минг сўм)
1.	I-a	2-3- қаватли, девори пишган ғиштли	1 989
2.	I-b	2-3 - қаватли, девори бетон панели	1 850
3.	II-a	4-5 - қаватли, девори пишган ғиштли	1 920
4.	II-b	4-5- қаватли, девори бетон панели	1 850
5.	III-a	6 - 8 - қаватли, девори пишган ғиштли	1 720
6.	III-b	6 - 8 - қаватли, девори бетон панели	1 850
7.	IV-a	9 - 18- қаватли, девори пишган ғиштли	1 720
8.	IV-b	9 - 18 - қаватли, девори бетон панели	1 834

***Якка тартибдаги уй-жойнинг асосий биноси умумий майдони бир
квадрат метрининг кадастр қиймати***

Т.р.	Тоифа	Қавати	Бино тури	Кадастр қиймати 1 кв.м. (минг сўм)
1.	I-a	1	Девори хом ғишт, пахса ва синчли.	847,9
2.	I-b	1	Девори пишган ғиштли, бетонли (шлакоблочки).	1284,8
3.	I-c	1	Девори пишган ғиштли ва хом ғиштли, бетонли (шлакоблочки), каркасли (комплекс) қўшимча қулайликлари билан (умумий майдонда ҳисобга олинadиган сузиш ҳавзаси, сауна), ташқи пардозлашда табиий тошлардан фойдаланилган ва бошқалар.	1349,1
4.	II-a	2	Девори пишган ғиштли ва хом ғиштли, бетонли (шлакоблочки), каркасли (комплекс), фақат асосий бинонинг бир қисми икки қаватли.	1413,3
5.	II-b	2	Девори пишган ғиштли ва хом ғиштли, бетонли (шлакоблочки), каркасли (комплекс), асосий бино тўлиқ икки қаватли.	1477,5
6.	II-c	2	Девори пишган ғиштли ва хом ғиштли, бетонли (шлакоблочки), каркасли (комплекс) қўшимча қулайликлари билан (умумий майдонда ҳисобга олинadиган сузиш ҳавзаси, сауна), ташқи пардозлашда табиий тошлардан фойдаланилган.	1541,8
7.	III-a	3 ва юқори	Девори пишган ғиштли ва хом ғиштли, бетонли (шлакоблочки), каркасли (комплекс), фақат асосий бинонинг бир қисми уч ва юқори қаватли.	1606,0

8.	III-б	3 ва юқори	Девори пишган ғиштли ва хом ғиштли, каркасли (комплекс), асосий бино тўлиқуч ва юқори қаватли.	1670,2
9.	III-с	3 ва юқори	Девори пишган ғиштли ва хом ғиштли, бетонли (шлакоблочки), каркасли (комплекс) қўшимча қулайликлари билан (умумий майдонда ҳисобга олинган сузиш ҳавзаси, сауна, мансарда), ташқи пардозлашда табиий тошлардан фойдаланилган.	1734,5

Изоҳ:

1. Асосий бинонинг умумий фойдали майдонида ҳисобга олинмаган ёрдамчи-хўжалик қурилмаларининг 1 кв.м. майдонининг кадастр қиймати ҳисобга олинган асосий бинонинг 1 кв.м. кадастр қийматининг 20 фоиз миқдорида ҳисобланади.

2. Эскириш коэффициенти - ҳар йил девори темир-бетон биноларга кадастр қийматининг 1 фоиз, девори пишган ғиштли биноларга 1,25 фоиз ва девори хом ғиштли, пахсали ва синчли биноларга 1,5 фоиз, аммо 50 фоиздан ошмайдиган миқдорларда ҳисобланади ва ҳисоблаш учун олинган асосий бинонинг қурилган йилидан келиб чиққан ҳолда барча ёрдамчи хўжалик қурилмаларига нисбатан қўлланилади.

Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги низомга 2-илова

Худудий тузатиш коэффициентлари

	1. Худудий тузатиш коэффициентлари	Коэффициентлар
Т.р.	Худудлар	
1.	Ташкент ш.	
	1-зона	1,20
	2-зона	1,15
	3-зона	1,10
	4-зона	1,05
	5-зона	1,00
2.	Қорақалпоғистон Республикаси	0,50
3.	Андижон вилояти	0,80
4.	Бухоро вилояти	0,75
5.	Жиззах вилояти	0,75
6.	Қашқадарё вилояти	0,75
7.	Навоий вилояти	0,75
8.	Наманган вилояти	0,75
9.	Самарқанд вилояти	0,90
10.	Сурхондарё вилояти	0,70
11.	Сирдарё вилояти	0,80
12.	Фарғона вилояти	0,85
13.	Хоразм вилояти	0,50
14.	Тошкент вилояти	0,95
	2. Туман тузатиш коэффициенти	
Т.р.	Аҳоли пунктлари	Коэффициентлар
1.	Нукус шаҳри, вилоят марказлари	1,00
2.	Шаҳарлар ва шаҳар бўлмаган туман марказлари	0,85
3.	Бошқа аҳоли пунктлари	0,75

Изоҳ: Тошкент шаҳри бўйича зоналар Тошкент шаҳар ҳокимининг қарорига асосан белгиланган тартибда аниқланади.

Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 20 июлдаги 561-сон қарорига 1-илова

Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга хусусий мулк ҳуқуқида тегишли бўлган нотурар кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби

Мазкур тартибга асосан жисмоний шахслар мулкига солинадиган солиқни ҳисоблаш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган нотурар кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисобланади.

Нотурар кўчмас мулк объектларининг ҳисоблаб чиқилган кадастр қиймати фақат жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғини ҳисоблаш учун қўлланилади.

Объектларнинг кадастр қийматини ҳисоблаш ишлари Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхоналарининг туман (шаҳар) филиаллари томонидан Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари билан биргаликда амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш ишларини “Давергеодезкадастр” қўмитаси назорат қилади.

Кадастр қиймати жисмоний шахсларга хусусий мулк ҳуқуқида тегишли бўлган қуйидаги нотурар кўчмас мулк объектлари бўйича ҳисобланади:

- бино ва иншоотлар;*
- кимошди савдоларига белгиланган тартибда қўйиладиган қурилиши тугалланмаган объектлар;*
- уй-жой фондига кирмайдиган бошқа бино ва иншоотлар.*

Қуйидаги нотурар кўчмас мулк объектлари учун кадастр қиймати ҳисобланмайди:

- қурилаётган, лойиҳа-смета ҳужжатларида белгиланган норматив муддат доирасида барпо этилаётган, қурилишининг норматив муддати белгиланмаган бўлса, қурилиш бошланган муддатдан буён 24 ой ичида қурилиши тугалланмаган;*
- белгиланган тартибда эгасиз деб топилган;*
- маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг қарорларига мувофиқ фойдаланиши учун яроқсиз деб топилган объектлар.*

Объектларнинг кадастр қиймати “Давергеодезкадастр” қўмитаси органларида мавжуд бўлган кадастр ҳужжатлари ва хатловдан ўтказиш материаллари асосида ҳисоблаб чиқилади.

Жисмоний шахслар томонидан ўзбошимчалик билан қурилган ва фойдаланилаётган нотурар кўчмас мулк объектлари кадастр қийматининг ҳисоблангани ушбу объектларга нисбатан мулк ҳуқуқи юзага келиши учун асос бўлмайди.

Объектларнинг кадастр қиймати қуйидагича ҳисобланади:

- нотурар бинолар ва иншоотлар тикланиш қийматининг яхлитланган кўрсаткичлари тўпламидан 1991 йилги нархлар даражасида асосий нархларнинг тикланиш қиймати олинади;

- тикланиш қийматининг миқдори Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси томонидан тақдим этилган маълумотлар бўйича қурилиш материаллари индекс нархларининг ўтган йилги ўзгаришларини ҳисобга оладиган йиллик индекс коэффициентига кўпайтирилади;

- Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 30 декабрдаги 1043-сон қарори билан тасдиқланган Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги низомга мувофиқ ҳудудий тузатиш коэффициентлари ва эскириш коэффициенти қўлланилади.

Жисмоний шахсларга хусусий мулк ҳуқуқида тегишли бўлган нотурар кўчмас мулк объектларининг кадастр қиймати учун ягона функционал кўрсаткич-нотурар кўчмас мулк объекти умумий майдонининг квадрат метри белгиланади.

Объектларнинг Низомга мувофиқ ҳисоблаб чиқилган кадастр қиймати бу объектларнинг кадастр қийматини кейинги ҳисоблашгача (қайта ҳисоблашгача) ўзгаришсиз қолади.

Кўчмас мулк объектларида ўзгаришлар бўлган тақдирда (реконструкция қилиниши, қўшимча иморатлар, объектлар қурилиши ва бошқалар), “Давергеодезкадастр” қўмитаси органлари томонидан ушбу объектларнинг кадастр қиймати қайта ҳисобланади ҳамда давлат солиқ хизмати органларига қонунчиликда белгиланган муддатларда тегишли маълумотлар тақдим этилади.

Объектларнинг кадастр қиймати тўғрисидаги маълумотларни тақдим этиш тартиби

“Давергеодезкадастр” қўмитаси объектларнинг кадастр қийматини ҳисоблаш натижаларини Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитасига ўзаро ахборот алмашиш орқали реал вақт режимида тақдим этади.

“Давергеодезкадастр” қўмитаси объектларнинг кадастр қийматини ҳисоблаш бўйича бажарилган ишлар якунлари ҳақида ҳар йили ахборот тайёрлайди ва уни 10 февралгача Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитасига келишиш учун юборади.

Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси объектларнинг кадастр қийматини ҳисоблаш бўйича бажарилган ишлар якунлари ҳақида тақдим этилган ахборотни уч кун муддатда келишади ва “Давергеодезкадастр” қўмитасига юборади.

“Давергеодезкадастр” қўмитаси объектларнинг кадастр қийматини ҳисоблаш бўйича бажарилган ишлар якунлари ҳақидаги ахборотни Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси билан келишган ҳолда, Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлигига 15 февралгача тақдим этади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқни ҳисоблаб чиқариш солиқ тўловчининг яшаиш жойидан қатъи назар, солиқ солиш

объекти жойлашган ердаги давлат солиқ хизмати органлари томонидан кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказувчи органнинг маълумотлари асосида амалга оширилади.

Жисмоний шахслар солиқ солиши объектларидан тадбиркорлик фаолияти учун фойдаланган ёхуд бу объектлар юридик шахсга ёки якка тартибдаги тадбиркорга ижарага берилган тақдирда, шунингдек, жисмоний шахсларнинг мулкида бўлган яшаш учун мўлжалланмаган жойлар бўйича жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ юридик шахслар учун белгиланган ставка бўйича тўланади.

Жисмоний шахс ёки оилавий корхона турар жойдан унда истиқомат қилиши билан бир вақтда товарлар ишлаб чиқариши (ишлар бажариши, хизматлар кўрсатиши) учун фойдаланган тақдирда мол-мулк солиғи жисмоний шахслар учун белгиланган ставка бўйича тўланади.

Мол-мулк йил мобайнида бир мулкдордан бошқасига ўтган тақдирда, яъни у сотилган бўлса, солинадиган солиқ мулкни сотган шахс (аввалги мулкдор) томонидан шу йилнинг 1 январидан эътиборан мулкни сотган ойнинг бошланишига қадар бўлган муддат учун, янги мулкдор томонидан эса уни сотиб олган ойдан йилнинг охиригача бўлган муддат учун тўланади.

Янги иморатлар, бинолар ва иншоотлар бўйича жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ улар барпо этилган йилдан кейинги йил бошидан ҳисобланади ва тўланади.

Мерос бўйича ўтган мол-мулк учун жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ меросхўрларда мулк ҳуқуқи вужудга келган ойдан эътиборан тўланади.

Солиқ солиши объекти йўқ қилинган, вайрон бўлган, бузиб ташланган тақдирда жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқни ундириши мол-мулк йўқ қилинган, вайрон бўлган ёки бузиб ташланган ойдан эътиборан тўхтатилади.

Солиқ суммасини қайта ҳисоб-китоб қилиш маҳаллий давлат ҳокимияти органи ёки фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органи томонидан берилган йўқ қилинганлик, вайрон бўлганлик, бузиб ташланганлик фактини тасдиқловчи ҳужжатлар мавжуд бўлган тақдирда амалга оширилади.

Мисол: Фуқаро Ш. Ҳамдамов, Наманган шаҳар 5-кичик туман 23-хонадонда яшайди. Ш. Ҳамдамовнинг мол-мулки, яъни яшаб турган уйи мулкни баҳолаш идораси томонидан 45 000 минг сўмга баҳоланган ва бу тўғрисида тегишли идоранинг маълумотномаси тақдим қилинган. 2019 йил учун мол-мулк солиғининг ставкаси Президент Қарорига асосан 0,2 % қилиб

белгиланган. Ушбу фуқарога 2019 йил учун мол-мулк солиғи қуйидагича ҳисобланади:

$$46\,000\,000 \times 0,2\% = 92\,000 \text{ сўм.}$$

Демак фуқаро Ш.Ҳамдамов давлат бюджетига 2019 йил учун 92 000 сўм миқдорида мол-мулк солиғи тўлайди, 1-тўлов муддати ва солиқ суммаси 15-

июнда 46 000 сўм, 2-тўлов муддати ва солиқ суммаси 15-декабрга қадар 46000 сўмни ташиқил этади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғи ставкалари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 29 декабрдаги ПҚ-3454-сонли қарорининг иловасига мувофиқ тасдиқланди ва *2018 йилнинг 1 январидан бошлаб солиқ ставкалари 2017 йилдаги мол-мулкнинг инвентаризация қийматидан эмас, мол-мулкнинг кадастр қийматидан белгиланмоқда.*

Унга кўра, турар жойлар, квартиралар, дала ҳовли қурилмалари (*умумий майдони 200 кв. метрдан ошмиқ бўлганлари бундан мустасно*), бошқа иморатлар, хоналар ва иншоотлар учун 0,2 фоиз миқдорида (*2017 йилда 1,7 фоиз*), шаҳарларда жойлашган, умумий майдони 200 кв. метрдан 500 кв. метргача бўлган турар жой ва квартираларга 0,25 фоиз миқдорида (*2017 йилда 2,1 фоиз*), майдони 500 кв. метрдан ошмиқ бўлган турар жой ва квартиралар учун эса 0,35 фоиз миқдорида (*2017 йилда 2,9 фоиз*) солиқ ставкалари белгиланди.

Бошқа аҳоли пунктларида жойлашган умумий майдони 200 кв.метрдан ошмиқ бўлган турар жой ва квартиралар, дала ҳовли қурилмалари учун 0,25 фоиз миқдорида (*2017 йилда 2,1 фоиз*) солиқ ставкалари белгиланди.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғини кадастр қийматидан ҳисоблаш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 30 декабрдаги 1043-сонли қарори билан тасдиқланган Низомга асосан амалга оширилмоқда.

Мазкур Низомга мувофиқ ҳисоблаб чиқилган кўчмас мулк объектнинг кадастр қиймати фақат жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғини ҳисоблаш учун қўлланилади.

Бунда, кўп квартирали уй-жойлар ва якка тартибдаги уй-жой (дала-ҳовли) мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш мазкур Низомнинг 1-иловасига асосан амалга оширилиб, уй-жойнинг тоифаси, қавати ва бинонинг тури, уй қурилишида ишлатилган материаллар сифатига қараб ҳар бир квадрат метри учун тегишлилиги бўйича кадастр қиймати ҳисобланади.

Шунингдек, Тошкент шаҳар ва бошқа ҳудудлардаги уй-жойларнинг кадастр қийматини аниқлаш Низомнинг 2-иловасига асосан амалга оширилиб, ҳудудий тузатиш коэффициентларини қўллаш орқали фарқланади.

Масалан, Тошкент шаҳри учун 1-зонадан 5-зонагача 1,20 дан 1,00 гача ҳудудий тузатиш коэффициенти қўлланилса, бошқа ҳудудларда ушбу кўрсаткич 0,95 дан 0,50 гача белгиланган.

Тошкент шаҳридан ташқари бошқа ҳудудларда эса, яъни Нукус шаҳри, вилоят марказларида - 1,00, шаҳарлар ва шаҳар бўлмаган туман марказларида - 0,85 ва бошқа аҳоли пунктларида - 0,75 коэффициентлар қўлланилиб, мулкнинг кадастр қиймати янада камаяди.

Жорий йилда жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғини ҳисоблаб чиқариш мақсадида мол-мулкнинг кадастр қиймати кадастр ҳужжатларидан келиб чиқиб, бироқ *42 млн сўмдан кам бўлмаган миқдордан* келиб чиқиб ҳисобланади.

Жисмоний шахслар мол-мулкни баҳолаш бўйича органлар белгилаган кадастр қиймати бўлмаса, солиқ ундириш учун Тошкент ва Нукус шаҳарлари, шунингдек *вилоят марказларида 210 млн сўм, бошқа шаҳарлар ва қишлоқ жойларда 90 млн сўм миқдорида мол-мулкнинг шартли қиймати белгиланган.*

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқни рўйхатга олувчи органларда белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилмаган янги қурилган турар жойлар бўйича жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғи мол-мулкнинг шартли қийматидан келиб чиқиб икки баравар миқдорида ундирилади.

Эслатиб ўтиш жоизки, 2018 йилда мол-мулкка кадастр қийматидан келиб чиқиб солиқ солишга ўтгандан кейин солиқ юкининг кескин ўсиши олдини олиш мақсадида, кадастр қиймати асосида ҳисоблаб чиқарилган жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғи суммаси 2017 йил учун ҳисобланган солиқ суммасидан 1,2 баравардан ортиқ бўлиши мумкин эмаслиги белгилаб қўйилди.

Қонунчиликка киритилган ўзгартиришлардан келиб чиқиб, 2018 йил йил учун жисмоний шахсларнинг мол-мулк солиғини ҳисоблашни амалий мисолда кўриб чиқамиз.

Масалан: Тошкент шаҳри маркази (1-зона)да жойлашган ва қурилиб битказилганига 5 йил бўлган 5 қаватли, тишган гиштли уйнинг 100 кв. метр майдонининг ҳар 1 кв.метрига 1 920 минг сўмдан кадастр қиймати, жами 192,0 млн сўмни ташкил этади (мазкур хонадоннинг 2017 йилдаги инвентаризация қиймати 12 млн 500 минг сўмни ташкил қилади).

Бу суммага нисбатан 7,25 фоиз ($5 \text{ йил} \cdot 1,25 = 7,25$ фоиз) эскириш ва Тошкент шаҳар 1-зонаси учун белгиланган 1,2 коэффициентларини қўллаган ҳолда, **солиқ солинадиган база 213,7 млн. сўмни** ташкил этади.

Бундан, 2018 йил учун тасдиқланган бюджет параметрлари 18-иловасида белгиланган 0,2 фоиз ставкада 427,4 минг сўм (**213,7 млн.сўм * 0,2 фоиз**) мол-мулк солиғи ҳисобланиши лозим.

Бироқ, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 29 декабрдаги ПҚ-3454 - сонли қарорининг 11 - бандида солиқ юки 2018 йилда кескин ошиб кетмаслиги учун кадастр қийматига асосан 2018 йил учун ҳисобланадиган солиқ суммаси 2017 йилда ҳисобланган солиқ суммаси, яъни 212,5 минг сўмга ($12 \cdot 500 \cdot 1,7 \text{ фоиз} = 212,5$) нисбатан 1,2 баравардан кўп бўлмаслиги белгиланганлигидан келиб чиқиб, 2018 йил учун мол-мулк солиғи суммаси 255,0 минг сўмни ташкил этади.

Шунингдек, қонун ҳужжатларида назарда тутилган айрим тоифадаги жисмоний шахслар учун 2018 йилда мол-мулк солиғи бўйича имтиёزلарни қўллаш мақсадида солиқ солинмайдиган майдон умумий майдоннинг 60 кв.м ҳажмида белгилаб қўйилди.

Маълумот ўрнида таъкидлаш лозимки, Ўзбекистон Республикасининг “2020 йил учун Ўзбекистон Республикаси Давлат бюджети тўғрисида”ги Қонуни лойиҳаси ва 2020 йил учун Бюджетнома бўйича Ўзбекистон Республикаси Ҳисоб палатасининг хулосасига мувофиқ жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ 2020 йил 1 январдан бошлаб,

жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқнинг базавий ставкаси кадастр қийматига нисбатан амалдаги 0,2 фоизда сақланиб қолмоқда.

Бунда, 2020 йил учун ҳисобланган солиқ суммаси 2019 йилга нисбатан 30 фоиздан ошиб кетмаслиги белгилаб қўйилмоқда. Янги қурилган жойлар, бинолар ва иншоотлар бўйича мулк солиғи мулкга эгалик ҳуқуқи пайдо бўлган ойнинг кейинги ойдан тўлаш тартиби белгиланмоқда.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси. - Тошкент, Ўзбекистон. 2005 й.
2. Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодекси. - Тошкент, Адолат. 2008 й.
3. Ўзбекистон Республикасининг “Давлат солиқ хизмати тўғрисида”ги қонуни. Халқ сўзи. 24 август 1997 й.
4. 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналишлари бўйича ҳаракатлар стратегияси. Тошкент – 2017 й.
5. “Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик – ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалиқ қонидаси бўлиши керак”. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.Мирзиёевнинг Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. Тошкент - 2017 й.
6. “Ўзбекистон Республикасининг 2019 йилги асосий макроиктисодий кўрсаткичлари ва давлат бюджети параметрлари ҳамда 2019 – 2021 йилларга мўжалланган кўрсаткичлари прогнози ва давлат бюджети параметрлари ҳамда 2021-2021 йилларга бюджет мўлжаллари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг қарори. Тошкент - 2018 й.
7. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ўзбекистон Республикасининг солиқ сиёсатини такомиллаштириш концепцияси тўғрисида”ги фармони. Тошкент - 2018 й.
8. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Давлат солиқ хизмати органлари фаолиятини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги қарори. Тошкент - 2018 й.
9. Vahobov A., Jo'raev A. Soliqlar va soliqqa tortish. Darslik. –Т.: Sharq, 2009 й.
10. Jo'raev A., Safarov G'. Soliq nazariyasi -Т.:TMI, 2008 у.
11. N.H.Haydarov. “Soliqlar va soliqqa tortish masalalari”. О'quv qo'lanma. “Akademiya” - Toshkent. 2007 у.

Интернет сайтлари

<http://www.gov.uz> – Ўзбекистон Республикаси ҳукумат портали
<http://www.soliq.uz> - Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси
<http://www.lex.uz> - Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги
<http://www.mf.uz> - Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги
<http://www.ziynet.uz> – Жамоат ахборот таълим портали
<http://www.customs.uz> - Ўзбекистон Республикаси Давлат божхона қўмитаси