



# ISSUES OF IMPROVING THE TAXATION OF REAL ESTATE IN UZBEKISTAN

**Sadiq R. Boymuratov**

*Doctor of Philosophy, Senior Lecturer at the Department of Specialties,  
Fiscal Institute under the State Tax Committee of the Republic of Uzbekistan*

## ABSTRACT

*This article is devoted to the analysis of the property taxation system in Uzbekistan, based on the study of international experience in real estate taxation. In addition, the article presents the identified shortcomings and gives appropriate proposals and recommendations for their elimination, rational and fair collection of tax on real estate.*

**KEYWORDS:** *property tax, objects of taxation, tax calculation base, cadastral value of property, market value of property, rental value, buildings and structures, tax benefits and preferences, market economy, interactive mode, database, database of information resources*

## ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ

**Садик Р. Боймуратов**

Доктор философии

Фискального института при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан в должности старшего преподавателя кафедры “Специальности”

**Аннотация:** *Данная статья посвящена анализу системы налогообложения имущества в Узбекистане, проведенного на основе изучения международного опыта налогообложения недвижимого имущества. Кроме того, в статье представлены выявленные недостатки и даны соответствующие предложения и рекомендации по их устранению, рациональному и справедливому взиманию налога с недвижимого имущества.*

**Ключевые слова:** *налог на имущество, объекты налогообложения, база расчета налога, кадастровая стоимость имущества, рыночная стоимость имущества, арендная стоимость, здания и сооружения, налоговые льготы и преференции, рыночная экономика, интерактивный режим, база данных, база информационных ресурсов.*

### Введение

В практике международного налогового законодательства регулирование эффективного использования земельных ресурсов и имущества с помощью налогов является одним из наиболее актуальных и проблемных вопросов налогового администрирования практически во всех странах мира. В частности, в тех странах, где земельный налог и налог на имущество являются основным источником, обеспечивающим устойчивость доходов местного бюджета в большинстве стран, систематические меры, предпринимаемые муниципальными властями для увеличения доходов бюджета, сыграли важную роль в обеспечении экономической стабильности регионов.

Мировая практика по разработке основных принципов организации наиболее эффективного налогообложения недвижимости, земли и имущества как объекта налогообложения регулируется единым законом (Германия, Швеция, Турция) или отдельными законодательными актами (Австралия, Дания, Новая Зеландия). Однако при определении налоговой базы за основу часто берется рыночная стоимость объектов налогообложения, тогда как в Соединенном Королевстве, Франции и Северной Ирландии за основу принимается арендная стоимость недвижимости (среднегодовой

рост дохода от аренды земельного участка)<sup>1</sup>. Подобная ситуация свидетельствует о том, что при налогообложении земельных ресурсов и недвижимости и определены базы необходимо особое внимание уделить проведению широкомасштабных исследований по причине того, что вышеупомянутые налоги являются основным источником пополнения местных бюджетов.

В развитых странах при анализе определения объекта налогообложения и налоговой базы при налогообложении недвижимости земля, здания и сооружения являются объектом недвижимости, при этом земельные участки учитываются вместе со зданиями и сооружениями, но при определении базы исчисления налога в разных странах применяются различные методы. Например, в Великобритании и Франции налоговая база определяется размером арендной платы, а в Нидерландах, Испании, Италии и России налоговой базой является кадастровая стоимость земли, зданий и сооружений. В то время, когда рыночная стоимость недвижимости в Латинской Америке и Канаде является налоговой базой, в Японии же налоговой базой является стоимость недвижимости.

**Таблица 1**  
**Общие правила, применяемые в развитых странах при налогообложении недвижимости<sup>2</sup>**

№	Название страны	Налогоплательщики	Объект налога	Налоговая база	Налоговая ставка	Периодичность оценки недвижимости	Ведомства, осуществляющие оценку
<b>Развитые страны Европы</b>							
1.	Великобритания	Юридические и физические лица	Земля, здания и сооружения	Стоимость арендной платы	2	раз в 10 лет	Фискальные и муниципальные органы
2.	Франция	Юридические и физические лица	Завершенное жильё и земельные участки, также земельные участки, строительство которых не завершено	Стоимость арендной платы	5%	Ежегодно	Фискальные и муниципальные органы
4.	Голландия	Юридические и физические лица	Земля и здания	Кадастровая стоимость	0,1–0,9	раз в 4 года	Муниципалитет
5.	Испания	Юридические и физические лица	Земля и здания	Кадастровая стоимость	0,3–0,4	раз в 8 лет	Государственные органы, регистрирующие недвижимое имущество
6.	Италия	Юридические и физические лица	Земельные участки и здания, построенные на них	Кадастровая стоимость, арендная плата по договору	0,3-3	раз в 10 лет	Фискальные органы и органы государственного реестра
7.	Российская Федерация	Юридические и физические лица	Земельные участки и здания, построенные на них	Кадастровая стоимость	0,3-1,5	раз в 3 года	Органы государственного кадастра

<sup>1</sup>vuzlit.ru stanovleniya\_zemelnogo\_naloga

<sup>2</sup> Таблица подготовлена автором на основе данных налогообложения зарубежных стран.



Страны Северной Америки							
8.	Соединенные Штаты Америки	Юридические и физические лица	Земля и здания	Рыночные цены	1–8(в разрезе штатов)	Ежегодно	Коммерческие организации
9.	Канада	Юридические и физические лица	Земельные участки и здания, построенные на них	Рыночные цены	Изменяется	Ежегодно	Коммерческие организации
Страны Азии							
10.	Япония	Юридические и физические лица	Земельные участки и здания, построенные на них	Стоимость недвижимости	1,4	Каждые три года	Кадастровые органы

Следует отметить, что периодичность оценки недвижимости также важна для увеличения доли налога на недвижимость. Если недвижимость в Великобритании и Италии переоценивается каждые 10 лет, в Испании - каждые 8 лет, в Голландии - каждые 4 года, в Японии и России - каждые 3 года, то во Франции, Германии, США и Канаде недвижимость подлежит налогообложению после ежегодной переоценки.

При этом при переоценке недвижимости большое внимание уделяется назначению органов, осуществляющих переоценку, а при оценке недвижимости во всех развитых странах Европы государство осуществляет эту деятельность при помощи фискальных и муниципальных властей. В Японии, США и Канаде оценка объектов недвижимости осуществляется коммерческими организациями, имеющими право оценивать недвижимость.

Кроме того, в мировой практике при налогообложении недвижимости уделяется внимание уровню жизни налогоплательщика, наличию возможности платить эти местные сборы. Следует отметить, что неподъемные платежи побуждают налогоплательщиков покинуть регион, а платежи, приносящие прибыль, наоборот, являются стимулом для привлечения налогоплательщиков и инвестиций, так как имеет место дифференциация недвижимости для целей налогообложения, т.е. налогообложение физических и юридических лиц осуществляется по разным ставкам налога в зависимости от цели использования объектов (коммерческий, производственный, жилой и т. д.).

В результате того, что наша страна сосредоточила внимание на поддержке предпринимательства и снижении налогового бремени с целью создания благоприятного инвестиционного климата для субъектов предпринимательства, освобождение малых предприятий от земельного налога и налога на имущество уменьшило акцент на эффективном использовании земли и собственности. Это, в свою очередь, оказало значительное влияние на доходы местного бюджета.

Таким образом, введение ресурсных налогов и налога на имущество для налогоплательщиков в упрощенном порядке налогообложения с целью справедливого распределения налогового бремени между налогоплательщиками на основе основных направлений Концепции совершенствования налоговой политики в Узбекистане стало важным шагом в налоговой реформе.

В этой связи 3 декабря 2020 года был принят указ Президента Республики Узбекистан №УП-6121 “О дальнейшем совершенствовании ресурсных налогов и налога на имущество”. В соответствии с данным указом, определены такие приоритетные задачи нашей страны на 2021-2024 годы, как обеспечение поэтапного внедрения системы исчисления налога на имущество и земельного налога на основе кадастровой стоимости недвижимого имущества (зданий, сооружений и земельных участков), близкой к рыночной стоимости, повышение эффективности использования ресурсов и имущества, стабилизация доходов бюджета и совершенствование системы налогообложения.

Однако проблемы, стоящие перед нашей республикой по совершенствованию механизма исчисления и взимания земельного налога и налога на имущество, увеличению доли этих налогов в доходной части бюджета, являются одними из важнейших вопросов, стоящих сегодня перед экономистами и экспертами в данной области.

На наш взгляд, при изучении данного вопроса целесообразно глубоко изучить международный опыт, опыт соседних стран, а особенно тот опыт, который формировался в нашей стране за долгие годы, сделать выводы из его недостатков, а также начать внедрение новой системы.

Например, в Узбекистане начиная с 2018 года было внедрено исчисление налога на имущество по кадастровой стоимости имущества физических лиц. Подводя итоги внедрения данного порядка в течение последних трех лет, необходимо отметить, что несмотря на то, что полученные результаты и не столь высокие, но прослеживается положительная динамика.

Таблица 2

Анализ практики исчисления и взыскания налога на имущество с физических лиц

№	Годы	Налогоплательщики – физические лица			Уплачено физическими лицами		
		Количество	Разница по отношению к прошлому году	Уровень роста в %	Налоговые поступления	По отношению к прошлому году	Показатель роста
1.	2017	5 341 710	143 039	102,8	445,1	108,4	132,2
2.	2018	5 994 421	650 979	112,2	575,6	130,5	129,3
3.	2019	6 978 872	984 451	116,4	708,3	132,8	123,1
4.	2020	7 255 539	276667	139,6	752,4	44,1	106,2

Анализ показывает, что с момента перехода на исчисление налога по кадастровой стоимости имущества физических лиц, произошли положительные изменения в количестве налогоплательщиков и размере налоговых поступлений.

Таблица 3

Показатель роста стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения

Годы	2017	2018	2019	2020
Расчетная стоимость налога на имущество	Инвентаризационная стоимость	Кадастровая стоимость	Кадастровая стоимость	Кадастровая стоимость
База исчисления налога	46543	293542	393875	401150
Показатель роста	-	6,3	8,4	8,6

Анализ данных таблицы показывает, что начиная с 2018 года переход на налогообложение имущества физических лиц по кадастровой стоимости привел к тому, что налоговая база объектов недвижимого имущества увеличилась в 2018 году в 6,3 раза по сравнению с 2017 годом, в 8,4 раза в 2019 году и в 8,6 раза в 2020 году (с введением кадастровой стоимости была резко снижена ставка налога на имущество физических лиц).

Однако с целью того, чтобы уровень налогового бремени был пропорционален доходам граждан, сумма налога, установленная постановлениями Президента, не должна в 2018 году превышать сумму налога, уплаченного в предыдущем 2017 году на 20 процентов, в 2019 году – превышать сумму налога, уплаченного в предыдущем 2018 году на 30 процентов, а в 2020 году не должна превышать сумму налога, уплаченного в предыдущем 2019 году на 20 процентов.

Однако это не очень большой результат по сравнению с условиями все более развивающейся рыночной экономики. Это связано с тем, что на сегодняшний день текущая кадастровая стоимость объектов недвижимости, принимаемая для исчисления налога на имущество физических лиц, намного ниже рыночной стоимости. При расчете текущей кадастровой стоимости не учитывается месторасположение дома, наличие инфраструктуры, озеленение прилегающих территорий, класс объекта и многие другие рыночные показатели.

В рамках действующего механизма оценка стоимости площади однокомнатного дома, построенного за один год на окраине города, равна стоимости площади такой же жилья, расположенного в центра города, при этом наличие или отсутствие соответствующих транспортных коммуникаций также не имеет большого значения. На самом деле цена квартир на рынке недвижимости сильно разнится в зависимости от их расположения. Например, сегодня реальная рыночная стоимость недвижимости, расположенной в центре Ташкента больше кадастровой стоимости примерно в 4 раза, а недвижимости, расположенной на окраине города – больше примерно в 2 раза.

Следовательно, текущая кадастровая стоимость не соответствует реальной стоимости объекта, и это считается несправедливостью с социальной точки зрения. С другой стороны, рыночная стоимость позволяет более полно оценить недвижимость с учетом всех вышеперечисленных факторов и является более справедливой с учетом конкретных характеристик каждого объекта.

Вместе с тем, сегодня в налоговой системе страны вопрос налогообложения доходов юридических лиц остается серьезной проблемой в отношении налогообложения имущества, принадлежащего физическим лицам. Это видно из анализа данных, представленных в таблице 4.

Таблица 4

Анализ практики исчисления и взыскания налога на имущество с юридических лиц

№	Годы	Налогоплательщики-юридические лица			Уплачено юридическими лицам		
		Количество	Разница по отношению к прошлому году				
1.	2017	4 325	-2 438	64,0	1 072,8	157,0	117,1
2.	2018	5 856	-586	90,9	1 897,8	343,6	122,1
3.	2019	64 966	59 110	1109,5	1 553,7	-344,1	81,9
4.	2020	58856	-6110	90,6	1974,1	420,4	127,0

Анализ показывает, что количество налогоплательщиков и сумма уплаченного ими налога на имущество, подвержены резким колебаниям за последние четыре года по налогам на имущество, взимаемым с юридических лиц. Конечно, можно сказать, что это связано с внесением изменений в налоговое законодательство в соответствии с концепцией налоговой политики. Однако в данном случае имеется конкретный объект налогообложения, но остается вопрос, как оценить разницу в количестве налогоплательщиков и налоговой базе.

В действующем налоговом законодательстве база налога на имущество определяется исходя из средней годовой остаточной стоимости зданий и сооружений (недвижимости). В этом случае «остаточная стоимость недвижимого имущества определяется как разница между первоначальной (восстановительной) стоимостью имущества и суммой амортизации, рассчитанной с использованием методов, указанных в учетной политике налогоплательщика».

Однако вопрос о том, всегда ли остаточная стоимость недвижимости точно и полностью отражается налогоплательщиком, оказывает резкое влияние на размер исчисления налога на имущество. Это связано с тем, что налогоплательщик не всегда полностью отражает налоговую базу при ее правильном исчислении с целью того чтобы уплатить небольшую сумму налога на имущество.

Например, по состоянию на 1 января 2019 года при сравнении баз данных Государственного налогового комитета и Кадастрового агентства выявлена разница в 7,5 трлн. сумов в стоимости имущества, согласно чему в 2019 году было начислено налога на имущество на сумму в 32288,4 млн. сумов.

На 1 января 2019 года общее количество предприятий-налогоплательщиков составляло 324,4 тысячи, из них 74,7 тысячи - налогоплательщики налога на имущество. Однако в 2019 году имущество более 95,0 тысяч предприятий по всей республике было оценено оценочными организациями для различных целей (получение кредита, продажа, внесение в уставный капитал третьих лиц и т. д.). В частности, по данным коммерческих банков, недвижимость 2660 предприятий, включенных в «Залоговый реестр», оценена по рыночной стоимости в 4673,4 млрд. сумов, а 897 из этих предприятий представили имущество с нулевой стоимостью в своей налоговой отчетности по состоянию на январь 2019 года<sup>3</sup>. Однако налоговая база данных объектов составляет 1692,5 млрд. сумов в оценочной стоимости.

Кроме того, 1116 из 2660 предприятий, оценивавших свое имущество с целью залога, указали стоимость недвижимости в налоговой отчетности за 2019 год на сумму 2494,9 млрд. сумов, когда как оценочные организации оценили имущество данных предприятий по рыночной цене на сумму 4673,4 млрд. сумов. Подобные случаи требуют пересмотра методологии определения объектов налогообложения и налоговой базы при налогообложении имущества юридических лиц в нашей стране, и, как было отмечено выше, следует устранить выявленные недостатки в нашей стране на основе глубокого изучения передовой международной практики и многолетнего опыта. Это связано с тем, что реформа налога на имущество и земельного налога является важным приоритетом в налоговой политике с учетом факторов неиспользованного потенциала доходов, включая перераспределение налогового бремени и поэтапное развитие регионов. Развитие инфраструктуры в регионах будет способствовать дальнейшему увеличению налоговых поступлений от налогообложения имущества и внесет значительный вклад в рост доходов местного бюджета, в том числе в дальнейшее развитие инфраструктуры района (города).

Практически во всех развитых странах налогообложение недвижимости основывается по ее кадастровой стоимости, которая определяется на основе рыночных данных и состояния рынка недвижимости на определенную дату. Налогообложение объектов недвижимости, близких к рыночной стоимости, указывает на то, что если ставки равны, большая сумма налога взимается с более дорогого объекта, а кадастровая (не основанная на рыночной стоимости) или балансовая стоимость не всегда отражает реальную стоимость объекта.

Высокая эффективность налогов, взимаемых с недвижимости, в основном обусловлена устойчивостью налоговой базы. Определение широкой налоговой базы, включающей землю и здания, имеет ряд преимуществ, поскольку позволяет

<sup>3</sup> Анализ осуществлен автором на основании данных Государственного налогового комитета и Залогового реестра Центрального банка Республики Узбекистан.



значительно снизить налоговые ставки с меньшим искажением фактической рыночной стоимости, поскольку реальная стоимость сделок на рынке включает в себя земельные участки и здания.

Что касается оценки имущества, спектр методов оценки очень прост. Данные методы основаны на рыночной стоимости с использованием затрат на площадь и аренду. Использование арендной стоимости, как правило, отражает только текущее использование недвижимости. Надежная система налогообложения имущества основана на методе оценки, который подразумевает базу, увеличивающуюся в соответствии с реальной рыночной стоимостью и экономическим ростом, который, в свою очередь, требует регулярной оценки.

#### **Вывод**

Исходя из вышеизложенного, в целях совершенствования системы налогообложения недвижимости в нашей стране предлагается следующее:

- создание правовых институтов по оценке государственного кадастра;
- внедрение современных методов и механизмов определения кадастровой стоимости недвижимости и земельных участков, максимально приближенных к рыночной стоимости;
- обеспечение полноты ведения кадастрового учета;
- создание единой справедливой системы налогообложения фонда жилой недвижимости, находящейся в собственности юридических и физических лиц.

#### **Литературы.**

1. *Налоговый кодекс Республики Узбекистан статьи 410-417, Ташкент. Тип. "Адолат" стр 289-291*
2. *Указ Президента Республики Узбекистан от 29 июня 2018 года № 5468, О Концепции совершенствования налоговой политики Республики Узбекистан»*
3. *Указ Президента Республики Узбекистан от 3 декабря №УП-6121 "О дальнейшем совершенствовании ресурсных налогов и налога на имущество".*
4. *Балошко С.В. Налогообложение имущества в зарубежных странах studme.org ekonomika nalogooblozhenie imuscheshttps://studme.org/;*
5. *Абдурахманов О.К. "Налоговые системы зарубежных стран: промышленно развитые страны, развивающиеся страны" М.:2005. Палеотип. С. 245.*
6. *www.mf.uz – Официальный сайт Министерства финансов Республики Узбекистан.*
7. *www.soliq.uz – Официальный сайт Государственного налогового комитета Республики Узбекистан.*