

ЧЕТ МАМЛАКАТЛАРИ ТАЖРИБАЛАРИДА ЕР СОЛИҒИ МАМУРИЯТЧИЛИГИНИНГ ХУСУСИЯТЛАРИ

*Турсунов Акмалжон Абдурашидович -
Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси
Солиқ тўловчиларга хизмат кўрсатиш
департаменти бошқарма бошлиғи ўринбосари*

Ер солиғининг иқтисодий моҳиятига кўра, уларни жорий этишдан мақсад табиий ресурслардан самарали ва оқилона фойдаланишни рағбатлантириш, маҳаллий бюджет даромадлар қисмини тўлдириш вазифасини бажаради. Шунингдек, давлат бюджетига молиявий ресурслар жалб этиш, бу жараёнда биринчи навбатда, бюджетдан табиий ресурсларни, атроф-муҳитни муҳофаза қилиш ва улар сифат ҳолатини яхшилашга қаратилган харажатларни молиялаштиришдан иборатдир.

Бугунги кунда ерлардан унумли фойдаланиш ва уни талон-тарож қилишнинг олдини олиш масаласига давлатимиз раҳбари томонидан алоҳида эътибор қаратилиб келиняпти. Чунончи, Президентимиз Ш.Мирзиёев расмий чиқишларининг бирида “Ҳар қарич ер – давлатнинг, демакки, халқимизнинг бебаҳо бойлиги ҳисобланади. Ундан ноқонуний, ўзбошимчалик билан фойдаланишга ҳеч кимнинг ҳаққи йўқ” деб таъкидлаган эди.

Афсуски, табиий иқлим ва ер рельефининг ўзгариши, тупроқ унумдорлигининг пасайиши, сув ресурсларининг йилдан йилга танқисланиб бораётгани, аҳолининг демографик хусусиятлари билан боғлиқ муаммолар бу мавзуга қайта ва қайта мурожаат қилишни талаб қилмоқда. Бу муаммолар ер куррасининг барча нуқталарида юзага келаётганлиги сабаб хорижлик олимлар билан бирга мамлакатимизда ҳам шу соҳа вакиллари бирдек ташвишлантириб, шу мавзунини чуқурроқ ўрганиш ва истиқболдаги иқтисодий ислохотларга хизмат қиладиган солиққа тортишни самарали ташкил этиш заруратини келтириб чиқармоқда, бунинг замирида эса ер участкаларидан самарали фойдаланишни такомиллаштириш масаласи ётади ва биз ушбу заруратларни чет мамлакатларида ерлардан олинадиган солиқларнинг қандай тартибда амал қилишини тадқиқ этишни мақсад қилиб белгилаб олдик.

Мамлакатимиз солиқ тизимида турли ноқонуний ҳолатларнинг олдини олиш, ер солиғи йиғилувчанлик даражасини ошириш, солиқ базасини кенгайтириш ва бунинг замирида бизга азалий мерос ҳисобланган ерлардан самарали фойдаланиш методларини ишлаб чиқиш масаласи пайдо бўлади. Албатта, биз бундай ҳолларда илғор мамлакатлар тажрибалари, чет мамлакатлари солиқ тизимининг самарали усулларига мурожаат қиласиз ва таянамиз. Қуйида эса энг ривожланган мамлакатлар солиқ тизимидаги ер солиғига оид стратегия ва тактикаларни кўриб чиқамиз.

АҚШ солиқ тизими бўйича ер солиғи жисмоний ва юридик шахсларнинг эғалигида бўлган мулкларидан солиқ қонунчилигига асосланган ҳолда қуйидагиларни ўз ичига қамраб олади[13]:

- ✓ ерлари;
- ✓ табиий ресурслари;
- ✓ бинолари;
- ✓ уй-жойлари;
- ✓ станок;
- ✓ жиҳозлари.

Солиқ мажбурияти солиққа тортиладиган базанинг тегишли солиқ ставкасига кўпайтмасига тенг. Мол-мулк солиғининг солиққа тортиладиган базаси мулкнинг қайта баҳоланган қийматидир. Бу маълум бир аниқ мулкнинг (*ер майдонининг*) доллар баҳосидаги қийматини белгилайди. Бу АҚШда жойлашган ҳудудига қараб ҳар бир

мулкнинг бозор баҳоси маълум фоизда фарқланади. Бу фоиз баҳолаш коэффиценти дейилади. Бундан келиб чиқиб ер майдонинг солиққа тортиладиган қисми баҳоланган қийматига қараб катта фарқланади.

Масалан, Айдахо штатининг Бойса шаҳрида бу баҳолаш коэффиценти 100 % га тенг шу сабабли ҳақиқий ва номинал ставкаси бир хил.- 1.95 %. Нью-Йорк штатида баҳоланган қийматидан солиққа тортиладиган қисми 8.9 % белгиланган. Юқоридагилардан келиб чиқиб мулкнинг ҳақиқий ва расмий баҳолари ўртасидаги фарқ жуда каттадир: 0.85 % ва 9.54 %. га мос келади. Охирги йилларда АҚШдаги жами кўчмас мулкнинг бозор қийматига нисбатан 30-33 % солиққа тортилади. Баҳолаш ҳар 2-3 йилда ўтказилади. Ушбу баҳолашда амортизация чиқимлари (ажратмалари) даражаси ва шу пайтдаги бозор баҳоси инобатга олинади. Маҳаллий ҳокимият органлари томонидан референдум бўйича фоиз ставкаси 1 дан 3 фоизгача фарқ қилиб туради.

Маҳаллий ҳокимият органлари белгиланган ваколат доирасида маҳаллий бюджет тушумларининг ҳолатига қараб маҳаллий солиқ ставкаларига ва солиққа тортилаётган мулкнинг баҳолаш нархи билан қиёсий бозор баҳосига қисман ўзгариш киритиши мумкин. Бу тартибдаги баҳолаш кейинги йилларда турли хилдаги мулкларга қўлланилиши оммалаштирилмоқда. У ёки бу турдаги мулкларни баҳолашдаги меъёрий ўзгаришлари солиқ ставкасининг кўтарилишига сабаб бўлади, бу эса баъзи солиқ тўлашга мойиллиги кам бўлган солиқ тўловчиларга ёқиб тушмайди. АҚШда ер солиғининг базаси сифатида кўчмас мулк объектининг қиймати олинади. Ақш қонунчилигига асосан кўчмас мулк объектлари солиқ солиш мақсадида қуйидагича тўрт гуруҳга ажратилган:

- ✓ Бизнес ва тижорат мулклари
- ✓ Инвестицион мулклар;
- ✓ Яшаш учун мўлжалланган мулклар;
- ✓ Сотиш учун мўлжалланган мулк объектлари.

АҚШ штатларининг 47 тасида ер солиғи бўйича турли хил преференциялар берилган. Масалан, штат администрацияси билан ерларни узоқ муддатга(10-20 йил) қишлоқ хўжалиги мақсадларида фойдаланиш учун шартнома имзоланадиган бўлса, фермерларга даромад солиғидан пасайтирилган ставкаларни қўллашга рухсат этилади ёки солиқ таътиллари берилиши мумкин.

АҚШда ер солиғининг йиғилувчанлик даражаси 100 фоизга етади. Солиқ ҳар йили йиғилади, тўлаган субъектлардан ер участкалари гаров тарзида олиб қўйилади ва кейинчалик тўланмаганда 3 йилдан сўнг аукцион орқали сотилади. Бу кўрсаткич Францияда 90 фоиз, Канадада 95 фоизни ташкил этади. Мазкур давлатларнинг барчасида солиқ тўламаганларга нисбатан қатъий чоралар белгиланган. Ушбу меъёрни мамлакатимиз тажрибасида ҳам қўллаш мақсадга мувофиқ бўлар эди.

Чехия давлати солиқ тизимида ер солиғи кўчмас мулк солиғининг таркибида ундирилади. Кўчмас мулк солиғининг суммаси 1000 (40 Евро) крондан ошиб кетса, солиқ суммаси йилига тенг улушларда 4 марта тўланади. Агар 1000 крондан кам бўлса, бир мартада 31 майга қадар тўлаб берилади. Солиқ ҳисоботи ўтган йил натижаларига кўра 31 январгача тақдим этилади. Кўчмас мулк солиғи турли хил мулк объектлари қурилган ер участкасининг метр квадратидан келиб чиқиб ҳисобланади. Масалан, яшаш учун мўлжалланган кўпхонали уйлар -1 крона/кв.м, шахсий ҳовлилар ва дачалар – 3 крона/кв.м, алоҳида турган гаражлар - 4 крона/кв.м, саноат объектлари -5 крона/кв.м учун. Квартираларда базавий ставка 1,2 га кўпайтирилади. Кўп қаватли уйларда биринчи қаватдан кейинги қаватлар 0,75 крон/кв.м учун тўланади. Шунингдек, аҳолисининг сонига кўра қуйидагича тузатувчи коэффицентлар ҳам белгиланган[14]:

- ✓ аҳолиси сони 300 кишигача -0,3;

- ✓ аҳолиси 300-600 гача – 0,6;
- ✓ аҳолиси 600-1000 гача – 1,0;
- ✓ аҳолиси 1000-6000 гача – 1,4;
- ✓ аҳолиси 6000-10000 гача – 1,6;
- ✓ аҳолиси 10000- 25000 гача – 2,0;
- ✓ аҳолиси 25000- 50000 гача – 2,5;
- ✓ аҳолиси 50000 дан юқори Франтишковы, Лазне, Марианске Лазне ва Подебрады шаҳарлари учун – 3,5;
- ✓ Прага шаҳри учун – 4,5

Қишлоқ хўжалиги мақсадларида фойдаланиладиган ерларга қуйидагича ставкалар белгиланган:

- унумдор елар, хмелниклар, узумзорлар, томорқа ва боғлар – 0,75 % ернинг белгиланган қиймати квадрат метрга кўпайтирилиб, шунга нисбатан ставка қўлланилади (ернинг қиймати сифатига кўра Чехия Республикасининг марказий органлари томонидан аниқланади);

- майсазор, яйловлар ва ҳовузлар эгаллаган участкалар – 0,25 % ернинг белгиланган қиймати квадрат метрга кўпайтирилиб, шунга нисбатан ставка қўлланилади;

Япония давлати солиқ тизимида ер солиғи ернинг қийматига нисбатан ҳисоблаб чиқилади. Ер солиғидан уй-жой қурилиши учун ажратилган ерлар, айрим қишлоқ хўжалиги ва ўрмончилик ерлари ва ижтимоий манфаат учун фойдаланиладиган ерлар солиқ солишдан озод қилинади. Шунингдек, ер солиғи бўйича ернинг қийматига фойдаланиш мақсадига қараб чегирмалар қўлланилади[16].

Тўланадиган солиқ ҳажми солиқ базасидан чегирмалар чиқариб ташлангандан сўнг белгиланган ставкага кўпайтириш асосида ҳисоблаб чиқилади.

Ҳиндистон давлати солиқ тизимида ер солиғи бошқа давлат каби кўчмас мулк солиғи сифатида унинг белгиланган қийматидан келиб чиққан ҳолда қуйидаги тўрт тоифага ажратган ҳолда ундирилади[17]:

- Ер солиғи - ернинг энг оддий шаклда қурилиш ёки уни такомиллаштириш учун берилган ерлар;

- Ер ва унга қурилган кўчмас мулклар билан биргаликдаги солиқлари;
- Кўчмас мулк бўлмаган объектлар автоуловлар;
- Номоддий мулклар;

Шунингдек, Ҳиндистон солиқ қонунчилигига асосан, агар солиқ тўловчида биттадан ортиқ кўчмас мулк объектига эга бўлса, яшаб турган уйдан ташқари кўчмас мулкнинг аниқ қиймати солиқ тўловчининг даромади ҳисобланади ҳамда уй жойдан тушган даромадлар деб ҳисобланади ва белгиланган тартибда солиққа тортилади.

Хитой Халқ республикаси солиқ тизими. Бу мамлакатда ер солиғи тўловчилари шаҳарлар ва туманларда жойлашган солиққа тортиладиган ер участкаларидан фойдаланаётган корхона ва ташкилотлар ҳисобланади[18].

Ер солиғи объекти бўлиб солиқ тўловчи томонидан фойдаланиб келинаётган ер участкаси ҳисобланади. 1 метр квадрат учун солиқ ставкалари қуйидаги ставкаларда солиққа тортилади:

- катта шаҳарларда - 1,5 юандан 30 юангача;
- ўрта шаҳарларда - 1,2 юандан 24 юангача;
- кичик шаҳарларда - 0,9 юандан 18 юангача;
- бошқа шаҳарчалар ва қишлоқ аҳоли пунктларига - 0,6 юандан 12 юангача.

Австрия давлат солиқ тизимида мол-мулк солиғининг объекти бўлиб бутун мамлакат ҳудудида жойлашган кўчмас мулклар қиймати асос қилиб олинади. Бу солиқнинг ҳисоби мулкларни солиқ органлари томонидан баҳоланган қийматига асосан олинади[19].

Солиқ ставкаси ўртача 0,8 % бир йилга ва тўлаш муддатлари 15 февраль, 15 май, 15 август, 15 ноябрь.

Тугалланмаган қурилишлар (ишлаб чиқаришга боғлиқ майдонлари билан биргаликда) баҳоланган қиймати 2000 минг австрия шилингидан ошса, ер солиғи объекти ҳисобланади ва унинг ставкаси 1 % ҳисоботга асосан 200.0 минг австрия шилинги миқдоридаги солиққа тортилмайдиган қийматини чегириб ташлаган ҳолда солиқ ҳисобланади. Ер солиғи ҳам кварталларга бўлган ҳолда тўланади.

Швеция солиқ тизимида ер солиғи кўчмас мулк солиғининг таркибида ундирилади ва давлат бюджети даромадларининг 2,4 фоизини ташкил қилади. Швецияда кўчмас мулк солиғининг ставкаси кўчмас мулк баҳосининг 0,7-0,8 фоизини ташкил этади. Кўчмас мулкни солиққа тортишда юридик ва жисмоний шахсларга бир хил солиқ режими ўрнатилган. Швециянинг Ер кодексига асосан ер кўчмас мулк ҳисобланади. Ерлар кўчмас мулк бирлигига бўлинади. Агар ер участкаси қўл қирғоғида жойлашган бўлса, сув бўйининг қирғоқ қисми кўчмас мулк бирлиги сифатида мулкнинг қийматига киритилади. Швецияда мерос тариқасида олинган кўчмас мулклар 2006 йилдан буён солиққа тортилмайди. Бошқа Европа ривожланган давлатлардан фарқли равишда Швецияда мазкур солиқнинг ставкалари фақат давлат томонидан белгиланади[20].

Россия федератив республикаси солиқ тизимида - солиқ тўловчилар бўлиб, мулк ҳуқуқи, фойдаланиш ҳуқуқи ёки умрбод мерос қилдириб қолиш ҳуқуқи билан ер участкасига эга бўлган юридик ва жисмоний шахслар тушунилади[21].

Солиқ базаси бўлиб ер участкасининг кадастр қиймати ҳисобланади. Ер участкасининг кадастр қиймати тўғрисидаги маълумотлар интернетдаги расмий сайтда жойлаштирилади.

Ер участкасининг қийматидан келиб чиқиб қуйидаги икки хил солиқ ставкаси қўлланилади:

1. Қишлоқ хўжалиги ерлари, уй-жой коммунал хўжалик объектлари, уй жой қуриш учун сотиб олинган ер участкалари, якка тартибдаги фермерлик боғдорчилик, чорвачилик учун сотиб олинган ер участкаларига -0,3 %

2. Юқоридаги тоифада келтирилган ер участкаларига кирмайдиган объектлар учун 1,5 %;

Солиқ органлари томонидан солиқлар Кадастр органлари томонидан тақдим этган маълумотлар асосида белгиланган ставкаларда ҳисоблаб чиқарилади ва ундирилади. Юқоридагилардан келиб чиққан ҳолда хулоса қиладиган бўлсак, ерларни солиққа тортиш орқали маҳаллий давлат бюджети даромадларини шакллантиришда асосий манба сифатида қарамоғимиз лозим, бироқ бу солиқ миқдорлари ердан самарали фойдаланмасликка олиб келмаслиги даркор.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Мирзиёев Ш.М. (2019) Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг Олий Мажлисга Мурожаатномаси. – Тошкент: «Ўзбекистон» НМИУ. 64 б.
2. Quesnay, F. (1756), 'The General Maxims for the Economic Government of an Agricultural Kingdom', in R.L. Meek (1963).
3. Smith, A., (1776), *The Wealth of Nations*, Book 1. Lond. Methuen Co.
4. <https://cleartax.in/f/company/hivi-precision-private> imited
5. <http://www.bff-online.de> (Германия федератив республикасининг молия бўйича федерал идораси маълумотлари);
6. <http://www.irs.ustzeas.gov> (АҚШ ички даромадлари хизматининг материаллари);
7. F.Sh.Shamsutdinov, Sh.F.Shamsutdinova. *Chet mamlakatlar soliq tizimi. (Darslik)*. —T.: «Fan va texnologiya», 2011, 508 bet. ISBN 978-9943-10-553-9
8. <http://www.finances.gouv.fr/DGI> (Франция солиқ бош бошқармасининг материаллари);
9. <https://www.japan-guide.com/e/e2206.html> (Япония солиқ агентлиги материаллари).