

КО‘CHMAS MULKNI IJARAGA BERISHDAN DAROMADLARNI SOLIQQA TORTISH MA‘MURCHILIGI: MUAMMO VA ISTIQBOLLARI

*Bank-moliya akademiyasi magistranti
Maxmudov Murodullo Sheramat o‘g‘li
Maxmudov_msh@gmail.com*

Annotatsiya: Ushbu maqolada ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromadlar, daromadlarning turi, daromadlarning taqsimlanishi, ularga solinadigan soliqlar va soliq imtiyozlari haqida so‘z yuritiladi. Barchamizga ma‘lumki, hozirgi kunda butun dunyoda va mamlakatimizda ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan daromad oluvchilar soni ko‘payib bormoqda va ulardan ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromad solig‘ini olish ancha murabkab hamda muammoli masala bo‘lib kelmoqda. Tadqiqotda jahonda va O‘zbekiston Respublikasi ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan daromadlarni soliqqa tortish masalalari ko‘rib chiqilib tahlil qilinadi va soliq to‘lovchilarni davlat tomonidan tartibga solinishi ko‘rsatiladi. Muallif tadqiqotining asosiy masalasini ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromadlar uchun belgilangan soliqlar va ularga beriladigan soliq imtiyozlari aniqlab olishga hamda bu turdagi daromadlarni soliqqa tortish samaradorligini keyinchalik baholash imkoniyati bilan uyg‘unlashtirishga qaratilgan.

Kalit so‘zlar: ko‘chmas mulk, daromad, ko‘chmas mulkni ijaraga berish, ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromadlar, soliq, ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromadlar, soliqqa tortish, ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan daromadlarni soliqqa tortish, soliq, soliq imtiyozlari.

Annotation: this article will talk about income from the rental of real estate, the type of income, the distribution of income, taxes on them and tax benefits. As we all know, nowadays the number of income earners from renting real estate is growing all over the world and in our country, and the receipt of income tax from renting real estate from them is becoming a rather confusing and problematic issue. The study examines and analyzes the issues of taxation of income from the rental of real estate in the world and the Republic of Uzbekistan and shows the state regulation of taxpayers. The main issue of the author's research is aimed at clarifying the established taxes on income from renting out real estate and the tax benefits provided to them, and harmonizing this type of income with the possibility of a later assessment of the effectiveness of taxation.

Keywords: real estate, income, rental of real estate, income from renting real estate, tax, income from renting real estate, taxation, taxation of income from renting real estate, tax, tax benefits.

KIRISH

Turar joy uchun mo'ljallangan ko'chmas mulkni ijaraga olishning ko'plab usullari va imkoniyatlari mavjud. Bularning barchasi yuridik shaxslarning daromadlarini emas, balki jismoniy shaxslarning daromadlarini soliqqa tortishni tahlil qilishdir. Ijaraning maqsadi – kimnidir ma'lum muddatga joylashtirishdir, shuning uchun ijara va turar joy o'rtasidagi farqlar ushbu atamalarning asosiy amaliy qo'llanilishi uchun unchalik aniq emas. Haqiqiy farqlar ijara shartnomasi va turar joy shartnomasi uchun qonuniy ravishda ko'rsatilishi mumkin. Ushbu farqlar mulk egalari uchun ushbu shartnomalardan qaysi biri kvartirani, uyni yoki alohida xonani boshqa birovga ijaraga berishning turli holatlarida qo'llanilishi to'g'risida qaror qabul qilishda juda foydali bo'lishi mumkin. Shartnomani ishlab chiqishda eng muhim omillardan biri bu soliq masalasidir, chunki har bir mamlakatda daromad solig'i egasi uchun yakuniy daromadning "salbiy" qismidir.

Turar joy shartnomasi va ijara shartnomasi o'rtasidagi asosiy farq shundaki, turar joy shartnomasi qisqaroq muddatga (odatda mehmonxonalar yoki yotoqxonalarda), ijara shartnomasi esa uzoqroq muddatga (bir necha oy yoki yillar) qo'llaniladi. Yuridik terminologiya qisqa muddatli ijara shartnomasini ham biladi, undan qisqa muddatga foydalanish mumkin, lekin faqat kvartiralar va uylar uchun bo'ladi¹.

Boshqalarga foydalanish yoki ijaraga berish uchun turar joy bilan ta'minlaydigan ko'plab mulk egalari uchun, masalan, ijara haqini to'lamaydigan foydalanuvchi bilan bog'liq muammolar yuzaga kelgan bir paytda, turar joy shartnomasini tuzish afzalroqdir. Ba'zi hollarda turar joy shartnomasidan o'z mohiyatiga ko'ra foydalanish mumkin emas, balki u vaqtincha yashash uchun mo'ljallangan, masalan, universitet yotoqxonalari ijara va turar joy chegarasida joylashgan turar joy bilan ta'minlaydi va deyarli har doim ushbu muassasalar turar joy shartnomasidan foydalanadilar².

Biznes deganda tovarlar va xizmatlar bir-biriga yoki pulga almashinadigan tashkilot yoki iqtisodiy tizim tushuniladi. Har bir biznes ma'lum bir investitsiya shaklini va foyda olish uchun o'z mahsulotlarini doimiy ravishda sotish uchun etarli mijozlarni talab qiladi.

O'zi ijaraga olgan bir yoki ikkita mulkka ega bo'lgan shaxs bo'lsa, biz oddiy (tijorat bo'lmagan) ijara daromadining holatini aniq ko'ramiz.

Boshqa tomondan, 10 xil mulkka ega bo'lgan kishi bo'lsa, asosan ijara va undan keyingi foyda olish maqsadida, biz bu erda asosan ikkita muhim xususiyatga asoslangan lizing biznesiga egamiz. Birinchisi, mulkdagi mulklar soni, ikkinchisi esa foyda olish uchun ushbu faoliyatning asosidir. Ushbu shaxs, shuningdek, biznes

¹ Musalimov Sh. (2022) Mol-mulk solig'ini hisoblash va undirish mexanizmini takomillashtirish, Dissertatsiya

² Linette S.F. (2012) "Property taxes on land and land use" A thesis submitted in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Science in Applied Economics, 2012 .

yuritish va ushbu faoliyatdan doimiy daromad olish uchun ma'muriy ruxsatga muhtoj. Har qanday tijorat biznesi (shu jumladan lizing biznesi) mavjud bo'lganda, u har doim bir xil vositalar, bir xil soliq solinadigan xarajatlar va bir martalik xarajatlar imkoniyati bilan bir xil soliqqa tortilishi kerak.

ADABIYOTLAR SHARHI

Ilmiy adabiyotlarda ko'chmas mulkni soliqqa tortish va takomillashtirish yuzasidan turli xil yondashuvlar ishlab chiqilgan. Jumladan, Linetning fikriga ko'ra, ko'chmas mulk solig'i tarixan davlatning muhim manbai bo'lib kelgan. Ushbu soliq birinchi navbatda shahar va tumanlarda mahalliy xizmatlarni moliyalashtiradi³(Linette, 2012).

E.Mustafa (2011) Turkiyada hokim yordamchilari mahalliy byudjet tushumlari bilan birgalikda ta'lim standartlarini oshirishda faol deb hisoblaydi. Hokim yordamchilariga markaziy hukumat shunchaki ta'limga oid umumiy siyosatni belgilashi va ularga ko'proq vakolatlar berilishini ta'kidlagan⁴.

J.M.Theo (2006) fikricha iqtisodiy jihatdan bo'sh turgan ob'ektning zarari to'g'ridan-to'g'ri uning mulkdoriga tushadi. Jamiyat uchun esa, ishonchsizlik va ijtimoiy noaniqlikni keltirib chiqaradi. Bo'sh turgan ob'ektlar jamiyatga bilvosita salbiy ta'sir ko'rsatadi⁵.

Ye.V.Mixina (2005) zamonaviy mol-mulk va yer uchastkalari uchun soliqlar davlat soliq tizimining ajralmas qismi hisoblanishini bildirgan⁶.

U.T.Tulakov (2021) o'zining qarashlarida mahalliy soliqlarni takomillashtirish O'zbekistonning mahalliy hokimiyat organlari tomonidan belgilash va undirish bo'yicha tegishli qonunchilikni tartibga solishni talab qiladi. Bu nafaqat mintaqalarda, balki butun O'zbekistonda iqtisodiy o'zgarishlarni yanada rivojlantirish uchun muhimligini ta'kidlagan⁷.

M.B.Aliev (2008) bozor munosabatlarining shakllanishi va rivojlanishini mulkiy munosabatlarni o'zgartirmasdan, raqobatni rivojlantirmasdan va tegishli bozor infratuzilmasini yaratmasdan tasavvur qilib bo'lmasligini va ko'chmas mulkni boshqarish sohasida ma'lum natijalarga erishilganligini - yakka tartibdagi uy -joy qurilishi barqaror sur'atlar bilan o'sib borayotganda yer uchastkalariga egalik qilish muhimligini ta'kidlagan⁸.

³ Linette S.F. (2012) "Property taxes on land and land use" A thesis submitted in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Science in Applied Economics, 2012 .

⁴ Erdem M. (2011) Educational Problems and Solutions in Turkey: The Views of District Governors.

⁵ Hilde T. Remoy (2006) A new life: transformation of vacant office buildings into housing, Delft University of Technology.

⁶ Михина Е.В. (2005) "Налог на недвижимость и перспективы его развития в регионе" Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

⁷ To'lakov U.T. (2021) "O'zbekistonda yer solig'i rivojlanishi istiqbollari" "Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar" ilmiy elektron jurnali. № 3, may-iyun, 2021 yil

⁸ Алиев М.Б. (2008) "Финансово-экономическая деятельность в сфере управления недвижимостью" Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

A.A.Shestemirov (2009) Rossiyada yer uchatkalari uchun soliqlarni isloh qilishning asosiy yoʻnalishlari davlat soliq tizimining ajralmas qismi hisoblanishini hamda koʻchmas mulklarni soliqqa tortish iqtisodiy va siyosiy jihatdan jiddiy qiyinchiliklar bilan bogʻliq ekanligini bayon qilgan⁹.

M.V.Selyukov (2011) Rossiya Federatsiyasida koʻchmas mulklarni shuningdek, yer uchastkalarini soliqqa tortishdagi muammolar va ularni bartaraf etish yoʻllarini ilmiy asoslab bergan¹⁰.

Sh.Musalimov (2020) ilmiy tadqiqotida foydalanilmayotgan mulklarga nisbatan bosqichma-bosqich mol-mulk stavkalarini oshirish taklifining amaliyotga joriy etilishi mulkdorlarning ishlab chiqarish obʻektlaridan maqsadli foydalanish boʻyicha javobgarligini kuchaytirishga xizmat qilganligini bayon qilgan¹¹.

TADQIQOT METODOLOGIYASI

Tadqiqot jarayonida koʻchmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromadlar uchun belgilangan soliqlar va ularga beriladigan soliq imtiyozlari aniqlab olishga hamda bu turdagi daromadlarni soliqqa tortish samaradorligi boʻyicha ilmiy tadqiqotlar oʻrganildi. Maqolani shakllantirish jarayonida kuzatish va tanlab olish, ilmiy-nazariy, empirik kuzatuv usullardan foydalanilgan. Tadqiqot natijalarining ishonchligi tadqiqotda qoʻllanilgan xorijiy va milliy statistik rasmiy manbalardan foydalanilgani bilan izohlanadi.

TAHLIL VA NATIJALAR

Hozirgi kunda koʻchmas mulkni ijaraga berish va undan daromad olish butun dunyo boʻylab keng tarqalgan va bu yanadan ham koʻpayib bormoqda. Koʻchmas mulk bu – oʻz ichiga maʼlum bir yer maydoni bilan birga yerning ustidagi bino, yerning ostidagi tabiiy boyliklar, undagi oʻsimlik va hayvonot olami hamda hosildan tortib suv va mineral boyliklargacha oladi. Odatda koʻchmas mulkni turar joy binolari uchun atama sifatida ishlatilsada, aslida bu atama uch turga boʻlinadi: turar-joy koʻchmas mulki, tijorat koʻchmas mulk va sanoat koʻchmas mulki. Turar-joy koʻchmas mulkiga xususiy kvartiralar, hovlilar va qurilayotgan yashash joy yerlari kiradi. Tijorat koʻchmas mulkiga ofis binolari, omborlar va chakana savdo binolari; sanoat koʻchmas mulkiga esa zavodlar, konlar va fermalar kiradi.

Koʻchmas mulk xususiy mulkning alohida namunasi. Koʻchmas mulk kengroq atama; yerni, binolarni va boshqa qurilishlarni shuningdek, ushbu yerdan foydalanish va undan foyda olish, qurilishlarini koʻpaytirish huquqini beradi. Ijarachilar va lizing oluvchilar oʻzlarining shaxsiy mulklari hisoblanadigan yer uchastkalari yoki binolarda

⁹ Шестемиров А.А. (2009) “Основные направления реформирования имущественного и земельного налогообложения в России (на примере города Москвы)” Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

¹⁰ Селюков М.В. (2011) “Развитие системы налогообложения недвижимости в российской федерации” Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук, 2011.

¹¹ Musalimov Sh. (2022) Mol-mulk soligʻini hisoblash va undirish mexanizmini takomillashtirish, Dissertatsiya

yashash huquqiga ega bo'lishilari mumkin, lekin bu ularning ko'chmas mulki hisoblanmaydi.

Uy-joy va tijorat ko'chmas mulk investitsiyalarida asosiy farqlar mavjud. Birinchidan, turar-joy ko'chmas mulki tijorat ko'chmas mulkiga nisbatan odatda arzonroq va kichikroqdir, shuning uchun kichik investorlar uchun qulayroq hisoblanadi.

Boshqa tomondan, tijorat ko'chmas mulk odatda bir metr kvadrat uchun qimmatroq bo'ladi va uning ijarasi nazariy jihatdan ko'proq prognozli daromad oqimini ta'minlaydi. Ammo, ko'p daromad katta mas'uliyatni talab qiladi; bunday ko'chmas mulklar davlat tomonidan qattiq nazorat qilinadi va unga tegishli qonunlar tez-tez o'zgarib turadi. Bunday ko'chmas mulk turlarida, hatto bir shaharning turli joylarida har xil qonunlarga amal qilinishi mumkin.

Ko'chmas mulkni ijaraga berishdan jismoniy va yuridik shaxslar daromad olishadi. Olgan daromadlaridan davlatga soliq to'lashadi. Ko'chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromad solig'ini olish ancha murakkab hamda muammoli masala bo'lib kelmoqda. Ko'chmas mulkni ijaraga berishdan olinadigan daromad solig'ini rivojlangan davlatlar misolida ko'rishimiz mumkin. Hozirgi kunda Rossiyada shaxsiy daromad solig'i shaklida kvartirani ijaraga berishdan olinadigan soliq daromad miqdorining 13 foizini tashkil qiladi. Bunday stavka faqat Rossiya Federatsiyasining soliq rezidentlari uchun taqdim etiladi (nerezidentlar uchun 30% stavka belgilanadi). Bundan tashqari, agar egasi ijarachilardan kommunal to'lovlar hisobidan pul oladigan bo'lsa, u holda ijaradan keladigan daromaddan tashqari, u bundan soliq to'lashi kerak¹².

Rossiyada kvartirani ijaraga olish kafolatlangan daromad turlaridan biri hisoblanadi. Shu bilan birga, ijara uy-joy mulkdorlarining bir qismi qo'shimcha xarajatlar deb hisoblab, ushbu turdagi daromad uchun soliq to'lamaydilar. Ijara bozori so'nggi yillarda soyadan chiqib ketdi. Biroq, barcha yurtdoshlarimiz soliqsiz ijaraga beriladigan uy-joyni jiddiy huquqbuzarlik deb hisoblamaydilar. Rossiyaliklarning yarmidan ko'pi (51%), ehtimol, bunday daromad uchun soliq to'lamaydilar.

Buning sabablari orasida respondentlar tegishli hujjatlarni rasmiylashtirish bilan bog'liq byurokratik murakkabliklarni va soliqlarni to'lamaganlik uchun jiddiy jazoning yo'qligini ta'kidladilar (bu haqiqatdan yiroq, biz bu haqda keyinroq gaplashamiz). Rossiyaliklarning atigi uchdan bir qismi (29%) soliq to'lashdan bo'yin tovlaganlarni jarimaga tortish zarurligini aytdi. Shu bilan birga, bugungi kunda ko'plab ijarachilar olingan ijara haqidani soliq to'lashlari kerakligini tushunishadi.

Ba'zi sabablarga ko'ra, federal soliq xizmati (federal soliq xizmati) ularning biznesi haqida deyarli bilmasligiga amin. Bu shuni anglatadiki, ijarada tomonlar

¹² Алиев М.Б. (2008) “Финансово-экономическая деятельность в сфере управления недвижимостью” Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

shartnoma tuzmaydilar. Va agar ular buni qilsalar, ular o'zgarishni reklama qilmaslik uchun uni hech kimga ko'rsatmaydilar. Yoki ular bepul shartnoma tuzadilar va qarz oluvchi kvartira egasiga naqd pul bilan to'laydi yoki uchinchi shaxslar orqali naqd pulsiz hisob — kitob usullaridan foydalanadi. ko'rinishidan, bunday sxema juda yaxshi ishlaydi, ammo soliq organlari yashirin daromadlarni qanday aniqlashni bilishadi va bir xil miqdordagi doimiy daromadlar ular uchun signallardan biridir¹³.

Kvartirani ijaraga olish, albatta, har ikki tomonga har qanday xavf-xatarlardan ko'proq himoya qiladi.

Ijarachi uchun: kvartirani qonuniy ravishda ijaraga olgan taqdirda, ijarachi, albatta, o'z huquqlarini himoya qilish imkoniyatini beradigan hujjatga ega bo'ladi. Ushbu hujjat deyiladi uy-joy ijarasi shartnomasi, uning tomonlari esa uy egasi va ish beruvchidir. Agar ijarachiga uy-joy ijaraga berish ish beruvchi tomonidan to'langan bo'lsa, unga belgilangan ijara miqdori va uyni ijaraga olishning barcha shartlari bilan rasmiy shartnoma kerak bo'ladi.

Uy egasi uchun: vijdotsiz ish beruvchi bilan nizo yuzaga kelgan taqdirda, kvartiraning egasi o'z manfaatlarini himoya qilish uchun rasmiy tuzilmalarga murojaat qilishi mumkin. Psixologik qulaylik, soliq idoralari, hamma joyda mavjud bo'lgan qo'shnilar va politsiya oldida uy-joy topshirish faktini yashirishning hojati yo'q. Mijozlarda kredit olish uchun bankka yoki viza olish uchun konsullikka ko'rsatilishi mumkin bo'lgan qo'shimcha tasdiqlangan daromadi bo'ladi.

Umumiy qoida bo'yicha, agar ijaraga oluvchi jismoniy shaxs sifatida mulkni ijaraga yoki ijaraga olgan bo'lsa, olgan daromadi uchun shaxsiy daromad solig'ini to'lashi shart. Aks holda, ma'muriy va soliq huquqbuzarliklari uchun javobgarlikning ikki turini qo'llash mumkin. Shunday qilib, soliq bazasini pasaytirish, soliqni boshqa noto'g'ri hisoblash yoki boshqa noqonuniy xatti-harakatlar (harakatsizlik) natijasida soliq summalarini to'lamaslik yoki to'liq to'lamaslik, agar bunday qilmishda Rossiya federatsiyasi soliq kodeksining 129.3-moddasida nazarda tutilgan soliq huquqbuzarligi belgilari bo'lmasa, to'lanmagan soliq summasining 20% miqdorida jarimani undirishga olib keladi.

Soliq deklaratsiyasi soliq to'lovchilar tomonidan o'tgan soliq davridan keyingi yilning 30 aprelidan kechiktirmay taqdim etiladi (Rossiya federatsiyasi soliq kodeksining 229-moddasi). Rossiya federatsiyasi soliq kodeksining 119-moddasi 1-bandiga binoan, soliq deklaratsiyasining soliq va yig'implar to'g'risidagi qonunda belgilangan muddatni hisobga olish joyidagi soliq organiga taqdim etmaslik, ushbu deklaratsiya asosida to'lanadigan (qo'shimcha to'lanadigan) soliq summasining 5% miqdorida jarimani undirishga olib keladi. uning uchun belgilangan kundan boshlab

¹³ Сельюков М.В. (2011) “Развитие системы налогообложения недвижимости в российской федерации” Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук, 2011.

har bir to'liq yoki to'liq bo'lmagan oy taqdim etish, lekin ko'rsatilgan miqdorning 30 foizidan ko'p bo'lmagan va kamida 1000 rubl.

Bunday holda, soliqni to'lamaganlik uchun to'g'ridan-to'g'ri jarima miqdori egasining qasddan harakat qilgan yoki qilmaganiga bog'liq bo'ladi. Jarima miqdori to'lanmagan summaning 20% dan 40% gacha bo'ladi. Masalan: Bir uy egasi o'zining bir xonali kvartirasini do'stiga oyiga 20 ming evaziga ijaraga beradi chunki u bunday daromad uchun soliq to'lamasligi kerak. Ular 2020 yil 1 yanvardan 2022 yil 31 dekabrgacha uch yilga norasmiy ijara shartnomasini tuzdilar. Natijada, kvartirani ijaraga berish paytida uy egasi davlat tomonidan hisobga olinmagan 720 ming rubl daromad oldi. 2023 yil iyun oyida soliq to'lovchini hisoblab chiqdi va undan soliq deklaratsiyasini taqdim etmaganlik uchun to'lanmagan soliq summasi – jarima va jarimalarni o'z ichiga olgan 106 ming summani undirdi¹⁴.

Kvartirani ijaraga berishdan soliqlarni to'lash uchun fuqarolarga o'z-o'zini ish bilan ta'minlash maqomini berish eng foydali hisoblanadi. Ushbu soliq rejimi nisbatan yaqinda joriy qilingan, 2019 yilda u dastlab to'rtta pilot mintaqada ishga tushirilgan va 2020 yildan beri Rossiyaning aksariyat 80 mintaqalarida amal qiladi. Ushbu soliqqa tortish opsiyasi bilan, agar ijarachi jismoniy shaxs bo'lsa, kvartirani ijaraga berishdan tushgan daromaddan atigi 4% to'lashingiz kerak bo'ladi. Ya'ni, agar siz kvartirani 50 ming rublga ijaraga olsangiz, davlatga oyiga 2 ming rubl to'laysiz. Agar ijarachi yuridik shaxs bo'lsa, soliq biroz ko'proq bo'ladi — 6%, ya'ni 3000 rubl.

Yakka tartibdagi tadbirkorlar (yakka tartibdagi tadbirkorlar) uchun soddalashtirilgan soliq tizimi mavjud. Ushbu sxema bo'yicha yakka tartibdagi tadbirkorlar uchun kvartirani ijaraga olishdan olinadigan daromad uchun soliq stavkasi ham 6% ni tashkil qiladi. Yakka tartibdagi tadbirkorlar uchun umumiy soliq tizimi ham mavjud, ammo undan kam odam foydalanadi, chunki soliq miqdori foydaning 20 foizini tashkil qiladi.

Yana bir variant — patent soliq tizimi yoki patent. Shuningdek, u yakka tartibdagi tadbirkorlar uchun mo'ljallangan va uning stavkasi bir xil 6% ni tashkil qiladi. Ammo bu holda asos shartnomada ko'rsatilgan miqdor emas, balki har bir mintaqada uchun hisoblab chiqilgan va uy-joy maydoniga bog'liq bo'lgan mumkin bo'lgan daromadning shartli ko'rsatkichidir. Moskva, Sankt-Peterburg va boshqa yirik shaharlarda kvartira joylashgan hudud ham hisobga olinadi. Boshqa hollarda, faqat ijaradagi kvartiralarning maydoni va soni muhimdir. Patent narxini federal soliq xizmati veb-saytida PSN-ga bag'ishlangan bo'limda hisoblashingiz mumkin¹⁵.

¹⁴ Крайнова И.М., Артыкова С.Н. Безопасные условия сотрудничества с индивидуальными предпринимателями: минимизация рисков доначисления НДФЛ // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2022. – № 5-4 (68). – С. 119-121.

¹⁵ Крайнова И.М., Артыкова С.Н. Взаимоотношения с самозанятыми: практические рекомендации по минимизации налоговых рисков. Экономика и бизнес: теория и практика. – 2021. – № 12-2 (82). – С. 13-16

O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan byudjetga soliq tushumlari sezilarli oshdi. O‘zbekistonda 2024 yil 1 yanvar holatiga soliq organlarida 531 757 ta ko‘chmas mulk ijara shartnomasi hisobga qo‘yildi. Buning natijasida hisoblangan daromad solig‘i summasi oshdi.

Davlat soliq qo‘mitasi e‘lon qilgan ma‘lumotlarga ko‘ra, jismoniy shaxslar o‘rtasida tuzilgan 386,8 mingta ijara shartnomasi asosida 194,8 mlrd so‘m daromad solig‘i hisoblanib, o‘tgan yilning mos davriga nisbatan ijara shartnomalari soni 60,5 foiz va hisoblangan daromad solig‘i summasi 21 foizga oshgan. Yuridik shaxslar o‘rtasida tuzilgan 144,9 mingdan ortiq ijara shartnomasi asosida 561,6 milliard so‘m soliq hisoblanib, o‘tgan yilning mos davriga nisbatan ijara shartnomalari soni 30,2 foiz va hisoblangan soliq summasi 31,2 foizga oshgan. Talabalar bilan 94,2 mingta ijara shartnomasi tuzilgan. Ijarada turuvchi talabalar soni 134,9 ming nafarni tashkil etdi. Soliq to‘lovchining uy-joylarni talabalarga ijaraga berishdan olgan daromadlari soliqdan ozod etilgan. Ularga daromad solig‘idan 44,4 milliard so‘m imtiyoz qo‘llangan¹⁶.

O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni ijaraga berishdan davlat byudjetiga tushumlar sezilarli darajada oshgan.

2023 yili soliq idoralarida 531 mingdan ortiq ko‘chmas mulk ijarasi ro‘yxatdan o‘tgan. Bu 756 milliard so‘mdan ortiq soliq tushumlarini ta‘minlashga imkon bergan. Soliq organlari sezilarli o‘sgan.

Soliq qo‘mitasining ma‘lumotlariga ko‘ra, 2024 yil boshida soliq organlarida 531,7 mingta ko‘chmas mulkni ijaraga berish shartnomalari ro‘yxatdan o‘tgan. Jumladan, jismoniy shaxslar o‘rtasida 386,8 mingta ijara shartnomasi tuzilgan, buning natijasida davlat byudjeti 194,8 milliard so‘mga to‘lgan. Yil davomida ro‘yxatdan o‘tgan ijara shartnomalari soni 60,5 foizga, hisoblangan soliqlar miqdori esa 21 foizga oshgan. Yuridik shaxslar o‘rtasida tuzilgan 144,9 ming ijara shartnomasi asosida 561,6 milliard so‘m soliq undirilgan. O‘tgan yilning shu davriga nisbatan ro‘yxatdan o‘tgan ijara shartnomalari soni 30,2 foizga, hisoblangan soliqlar miqdori esa 31,2 foizga oshgan. Talabalar bilan 94,2 mingta uy-joy ijarasi bo‘yicha shartnomalar tuzilgan. Ijarachi talabalarning umumiy soni 134,9 ming kishini tashkil etgan. Talabalarga uy-joy ijaraga beradigan mulk egalari ushbu daromad solig‘idan ozod qilinadi. Shunday qilib, ularga berilgan imtiyoz miqdori jami 44,4 milliard so‘mni tashkil etmoqda. Jismoniy shaxslar o‘rtasidagi shartnomalar bo‘yicha ijara haqini to‘lash uchun soliq miqdorining ko‘payishi ularni " E-ijara" xizmati orqali soliq organlarida ro‘yxatdan o‘tkazish jarayonini soddalashtirilgani bilan izohlanadi. Shunday qilib, mulkdorlar o‘z mulklarini rasman ijaraga berishlari va daromad olishlari, ijarachilar esa undan qonuniy foydalanishlari mumkin.

¹⁶ To‘lakov U.T. (2021) "O‘zbekistonda yer solig‘i rivojlanishi istiqbollari" "Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar" ilmiy elektron jurnali. № 3, may-iyun, 2021 yil

O'zbekiston Respublikasida 2024-yildan boshlab mulkdor o'ziga tegishli ko'chmas mulkni yaqin qarindoshlaridan boshqa shaxslarga shartnoma asosida bepul foydalanishga bersa va bundan daromad ko'rmasa ham, ko'chmas mulk umumiy maydonining hajmidan kelib chiqib soliq to'lashi kerak bo'ladi. Misol qilib keltiriladigan bo'lsak, Toshkent shahrida 40 kvadrat metr maydonga ega 2 xonali kvartirani belgilangan eng kam stavkaga asosan oyiga 1 mln. so'm ijara haqqi belgilangan bo'lsa, ushbu xonadon tekin foydalanishga berilgan taqdirda jismoniy shaxslardan olinadigan daromad solig'ining 12 foiziga teng ravishda – oyiga 120 ming so'm soliq to'lashga majbur bo'ladi¹⁷.

O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga ko'ra, kvartirani ijara olishdan olinadigan daromad soliqqa tortiladi. Egasi soliq deklaratsiyasini taqdim etishi va shaxsiy daromad solig'ini to'lashi kerak, bu 12% ni tashkil qiladi. Kvartirani talabalarga ijara berishda soliq olinmaydi. Ro'yxatdan o'tish E-ijara platformasida amalga oshiriladi.

Bu yerda ko'chmas mulkdan tekin foydalanish shartnomasi yaqin qarindoshlari bilan tuzilganda yuqorida keltirilgan tekin ijara uchun to'lanadigan soliq bekor qilinadi. Ya'ni turar joy yaqin qarindoshlariga tekinga foydalangani berilsa ham, hech qanday soliq to'lamaydi. Ma'lumot uchun, yaqin qarindoshlar deganda ota-ona, er yoki xotin, farzandlar, aka-ukalar va opa-singillar tushuniladi. Bunda tashqari, Soliq kodeksining 378 moddasida soliq solinmaydigan daromad turlari keltirib o'tilgan. Unga ko'ra, ushbu moddaning 19.1 bandida soliq to'lovchining uy-joylarni talabalarga ijara berishdan olingan daromadlariga soliq solinmaydi deb ko'rsatilgan. Buni asos qilib oladigan bo'lsak, talabalarni o'z uylariga ijara qo'yish orqali ijara haqidan daromad topayotgan shaxslarning ushbu daromadlaridan daromad solig'i olinmaydi.

XULOSA

Xulosa qiladigan bo'lsak, ushbu maqola bir nechta maqsadlarga qaratilgan. Daromad solig'i konteksti va daromad solig'i to'g'risidagi Qonunning turli imkoniyatlari bilan ikki xil shartnomadan foydalangan holda foydalanishni tenglashtirishga harakat qildik. Turar joy shartnomasi va ijara shartnomasi ikki xil tur bo'lib, ular turli vaziyatlarda ishlatilishi mumkin. Umuman olganda, Iroda erkinligi mavjud, shuning uchun shartnoma taraflari o'z shartnomalarini tanlashlari mumkin, lekin har doim qonunning ba'zi majburiy qoidalari mavjud va shartnoma taraflari majburiy qoidalarda ko'rsatilgan narsani qila olmaydi. Misollardan biri Chexiya Respublikasining kvartirani ijara berish to'g'risidagi fuqarolik kodeksi bo'lishi mumkin.

Turar joy shartnomasi kvartiraning egasi tomonidan istalgan vaqtda ishlatilishi mumkin, ammo ijara shartnomasi faqat uzoq muddatli ijara uchun ishlatilishi mumkin.

¹⁷ Musalimov Sh. (2022) Mol-mulk solig'ini hisoblash va undirish mexanizmini takomillashtirish, Dissertatsiya

Tovarlarni etkazib berish shartnomasining ijara shartnomasiga nisbatan kamchiligi soliq yukining biroz yuqoriligidadir, ammo ushbu shartnoma turi uchun qonuniy qoidalar egasining foydasiga unchalik qattiq emas. Kvartira yoki uydan uy-joy uchun foydalanmoqchi bo'lgan foydalanuvchilar uchun yuqori huquqiy himoyasi tufayli ijara shartnomasidan foydalanish har doim yaxshiroqdir.

Shunday qilib, hozirgi vaqtda mamlakat ko'chmas mulkni ijaraga berishdan hisoblangan daromadlarni soliqqa tortishdan foydalanish uchun zarur shart-sharoitlar mavjud. Soliq organlari soliq solish predmeti va uning kadastr qiymati to'g'risida to'liq ma'lumotga ega. Statistika organlari soliq bazasini hisoblash uchun asos bo'lishi mumkin bo'lgan hisoblangan yalpi daromadni baholash metodologiyasini moslashtirdilar va qo'lladilar.

Ko'chmas mulkni ijaraga berishdan (ijaraga berishdan) hisoblangan daromad solig'i joriy etilganda, soliq to'lovchilar soliqqa tortishning quyidagi alternativalaridan birini tanlashga majbur bo'ladilar: hisoblangan daromad — agar ko'chmas mulk ijaraga olinmasa yoki bu fakt soliq organlaridan yashirilgan bo'lsa, ko'chmas mulkni ijaraga berishdan olingan haqiqiy daromad (sts, shaxsiy daromad solig'i) yoki potentsial daromad (PSN). Bu byudjetga soliq tushumlarini ko'paytirish uchun kafolatlangan.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasining Soliq kodeksi. –T.: “Adolat”, 2020
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “O'zbekiston Respublikasining soliq siyosatini takomillashtirish konsepsiyasi to'g'risidagi” 2018-yil 29-iyundagi PF-5468-son farmoni
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Raqamli O'zbekiston-2030” strategiyasini tasdiqlash va uni savaraliamalga oshirish tadbirlari to'g'risida”gi 2020 yil 6 oktyabrdagi PF-6079 sonli Farmoni
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 30 dekabrdagi “O'zbekiston Respublikasining “2022 yil uchun O'zbekiston Respublikasining Davlat byudjeti to'g'risida”gi Qonuni ijrosini ta'minlash chora-tadbirlari to'g'risida”gi PQ-73-son qarori
5. O'zbekiston Respublikasining “Soliq va byudjet siyosatining 2018 yilga mo'ljallangan asosiy yo'nalishlari qabul qilinganligi munosabati bilan O'zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga o'zgartish va qo'shimchalar kiritish to'g'risida”gi O'RQ-454-sonli qonuni, 2017 yil 18 dekabr
6. O'zbekiston Respublikasining qonuni “Soliq ma'muriyatchiligi takomillashtirilishi munosabati bilan O'zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga o'zgartish va qo'shimchalar kiritish to'g'risida”gi O'RQ-455-sonli qonuni, 2017 yil 18 dekabr

7. Vahobov A., Jo'raev A. Soliqlar va soliqqa tortish. Darslik. –Т: “Sharq”, 2009. - 448 b.
8. Alimardonov M., To'xсанov Q. Soliq nazariyasi. –Т.: “O'zbekiston Yozuvchilari yushmasi Adabiyot jamg'armasi nashriyoti”, 2005. -175 b.
9. Yahyoev Q.A. Soliqqa tortish nazariyasi va amaliyoti. Darslik. –Т.: “Fan va texnologiyalar markazi”, 2003. -247 b.
10. Sanaqulova B. Kichik tadbirkorlik sub'ektlarini soliqqa tortish mexanizmini takomillashtirish orqali iqtisodiy o'sishni ta'minlash. Monografiya. –Т.: “IQTISOD-MOLIYA”, 2014. -252 b.
11. Mahmudov N., Adizov S. Soliqlarning makroiqtisodiy ko'rsatkichlarga ta'sirini baholash: nazariya, amaliyot va modellashtirish. Monografiya. –Т.: “Fan”, 2014. - 106 b.
12. Alardonov M. Yuridik shaxslarni soliqqa tortish. –Т.: “Cho'lpon nomidagi NMIU”, 2013. -296 b.
13. Erdem M. (2011) Educational Problems and Solutions in Turkey: The Views of District Governors.
14. Hilde T. Remoy (2006) A new life: transformation of vacant office buildings into housing, Delft University of Technology.
15. Linette S.F. (2012) “Property taxes on land and land use” A thesis submitted in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Science in Applied Economics, 2012 .
16. Крайнова И.М., Артыкова С.Н. Безопасные условия сотрудничества с индивидуальными предпринимателями: минимизация рисков доначисления НДФЛ // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2022. – № 5-4 (68). – С. 119-121.
17. Крайнова И.М., Артыкова С.Н. Взаимоотношения с самозанятыми: практические рекомендации по минимизации налоговых рисков. Экономика и бизнес: теория и практика. – 2021. – № 12-2 (82). – С. 13-16
18. Алиев М.Б. (2008) “Финансово-экономическая деятельность в сфере управления недвижимостью” Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.
19. Михина Е.В. (2005) “Налог на недвижимость и перспективы его развития в регионе” Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.
20. Musalimov Sh. (2022) Mol-mulk solig'ini hisoblash va undirish mexanizmini takomillashtirish, Dissertatsiya.
21. Селюков М.В. (2011) “Развитие системы налогообложения недвижимости в российской федерации” Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук, 2011.

22. To‘lakov U.T. (2021) “O‘zbekistonda yer solig‘i rivojlanishi istiqbollari” “Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar” ilmiy elektron jurnali. № 3, may-iyun, 2021 yil
23. Шестемиров А.А. (2009) “Основные направления реформирования имущественного и земельного налогообложения в России (на примере города Москвы)” Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.
24. Malikov T.S. Soliqlar va soliqqa tortishning dolzarb masalalari. -T.: Adliya. 2002
25. Миляков Н.В. Налоги и налогообложение. Учебник. –М.: «ИНФРА-М», 2008. -520 с.
26. <http://www.lex.uz> – O‘zbekiston Respublikasi qonunlari bazasi sayti
27. <http://www.imv.uz> – O‘zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi
28. <http://www.soliq.uz> – O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasi sayti
29. <http://www.stat.uz> – O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi sayti