

KO'CHMAS MULKNI IJARAGA BERISHDAN DAROMADLARNI SOLIQQA TORTISH MA'MURCHILIGI: MUAMMO VA ISTIQBOLLARI

Maxmudov Murodullo Sheramat o'g'li
Bank-moliya akademiyasi magistranti

Kirish: 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 yotoqxonalarida ijara va turar joy chegarasida joylashgan turar joy bilan ta'minlaydi va deyarli har doim ushbu muassasalar turar joy shartnomasidan foydalanadilar¹.

Hozirgi kunda ko'chmas mulkni ijaraga berish va undan daromad olish butun dunyo bo'ylab keng tarqalgan va bu yanadan ham ko'payib bormoqda. Ko'chmas mulk bu – o'z ichiga ma'lum bir yer maydoni bilan birga yerning ustidagi bino, yerning ostidagi tabiiy boyliklar, undagi o'simlik va hayvonot olami hamda hosildan tortib suv va mineral boyliklargacha oladi. Odatda ko'chmas mulkni turar joy binolari uchun atama sifatida ishlatilsada, aslida bu atama uch turga bo'linadi: turar-joy ko'chmas mulki, tijorat ko'chmas mulk va sanoat ko'chmas mulki. Turar-joy ko'chmas mulkiga xususiy kvartiralar, hovlilar va qurilayotgan yashash joy yerlari kiradi. Tijorat ko'chmas mulkiga ofis binolari, omborlar va chakana savdo binolari; sanoat ko'chmas mulkiga esa zavodlar, konlar va fermalar kiradi.

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 kerak².

¹ 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 .

² Алиев М.Б. (2008) "Финансово-экономическая деятельность в сфере управления недвижимостью" Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

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.

Ba'zi sabablarga ko'ra, federal soliq xizmati (federal soliq xizmati) ularning biznesi haqida deyarli bilmasligiga amin. Bu shuni anglatadiki, ijarada tomonlar 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 biridir³.

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 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 undirdi⁴.

O'zbekistonda ko'chmas mulkni ijaraga berishdan byudjetga soliq tushumlari sezilarli oshdi. O'zbekistonda 2024 yil 1 yanvar holatiga soliq organlarida 531 757

³ Селюков М.В. (2011) "Развитие системы налогообложения недвижимости в российской федерации" Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук, 2011.

⁴ 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.

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'llangan⁵.

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.

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 keltiradigan 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'ladi⁶.

O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga ko'ra, kvartirani ijaraga 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 ijaraga berishda soliq olinmaydi. Ro'yxatdan o'tish E-ijara platformasida amalga oshiriladi.

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

⁵ To'lakov U.T. (2021) "O'zbekistonda yer solig'i rivojlanishi istiqbollari" "Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar" ilmiy elektron jurnali. № 3, may-iyun, 2021 yil

⁶ Musalimov Sh. (2022) Mol-mulk solig'ini hisoblash va undirish mexanizmini takomillashtirish, Dissertatsiya

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 kvartiralarni ijaraga 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. 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.

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. –T.: “Sharq”, 2009. -448 b.
8. Alimardonov M., To'xsanov Q. Soliq nazariyasi. –T.: “O'zbekiston Yozuvchilaru yushmasi Adabiyot jamg'armasi nashriyoti”, 2005. -175 b.
9. Yahyoev Q.A. Soliqqa tortish nazariyasi va amaliyoti. Darslik. –T.: “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. –T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2014. -252 b.

11. Mahmudov N., Adizov S. Soliqlarning makroiqtisodiy ko'rsatkichlarga ta'sirini baholash: nazariya, amaliyot va modellashtirish. Monografiya. –T.: "Fan", 2014. -106 b.

12. Alardonov M. Yuridik shaxslarni soliqqa tortish. –T.: "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'lov 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

