

## КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В НОВОМ УЗБЕКИСТАНЕ НА ОСНОВЕ ОБОСНОВАНИЯ И СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА МОДЕЛЕЙ ИХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И РЫНОЧНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

**Сафарова Ш.А**

докторантка Ташкентского, государственного экономического университета

### ARTICLE INFO.

**Ключевые слова:** имущество, недвижимость, налогообложение недвижимого имущества, доходы от налогообложения имущества, принципы имущественного налогообложения, действительная стоимость, разумная стоимость, эквивалентная стоимость, реальная стоимость, рыночная стоимость, справедливая стоимость имущества.

### Аннотация

В статье рассмотрены концептуальные направления развития имущественного налогообложения в Новом Узбекистане на основе обоснования и сравнительного анализа моделей их государственного и рыночного регулирования, вопросы администрирования имущественным налогообложением, пути оптимизации имущественного налогообложения, с учетом двух моделей регулирования имущественного налогообложения: модель с жесткой системой государственного регулирования и рыночную модель.

<http://www.gospodarkainnowacje.pl/> © 2025 LWAB.

### Введение.

Наблюдая ход реформ, происходящих в налоговой системе Нового Узбекистана, мы убедились, что важным вектором модернизации имущественного налогообложения в стране в ближайшей перспективе выступает – переход к налогообложению недвижимого имущества путем объединения налогов с имущества и земельных налогов с юридических и с физических лиц.

В «Стратегии развития Нового Узбекистан на 2022-2026 годы», утвержденной Указом Президента Республики Узбекистан от 28 января 2022 года № ПФ-60 вопросам дальнейшей модернизации действующей системы имущественного налогообложения страны, с учетом их рыночной оценки отведена важная роль [1].

О значимости концептуальных направлений развития имущественного налогообложения в Новом Узбекистане на основе обоснования и сравнительного анализа моделей их государственного и рыночного регулирования говорится и в ежегодных посланиях Президента Республики Узбекистан Олий Мажлису, что находит выражение в разработке стратегических программ и задач, нацеленных на гармонизации интересов налогоплательщиков и налоговых органов.

### Основная часть.

Государственная политика в области имущественного налогообложения нацелена на повышение роли имущественных налогов в формировании доходной части местных бюджетов.

Для развития налоговой базы по имущественным налогам требуется теоретически обоснованное и методологически развитое обеспечение налогового администрирования имущественного налогообложения. В этой части уже решается ряд мер, связанных с: повышением качества межведомственного обмена сведениями, используемыми для исчисления имущественных налогов; повышением качества работы налоговых органов с налогоплательщиками; развитием методологии администрирования.

На практике налоговые органы Нового Узбекистана до настоящего времени сталкиваются с проблемами: высоких затрат на администрирование имущественных налогов, которые часто превышают размер поступлений от налогов; множественностью информационных ресурсов Налогового Комитета Республики Узбекистан, содержащих сведения об объектах имущества и налогоплательщиках и несогласованностью данных, содержащихся в этих информационных ресурсах. Отдельной проблемой является методология оценки, выбор инструментария, который наиболее эффективным образом позволил бы определить стоимость налоговой базы отдельных видов налогооблагаемого имущества. Законодательные нормы и правила в этой части не содержат достаточно четко регламентированных и развитых положений, что создает определенные трудности у налогоплательщиков для учета и оценки налоговых баз.

Включение в состав имущественных налогов - налога на имущество юридических лиц и налога на имущество физических лиц требует эффективного взаимодействия налоговых органов с Госреестром, Госкадастром и организациями, относящими граждан к льготным категориям. Это взаимодействие должно быть налажено не только в сфере обмена информацией, как это принято в действующей практике налогового администрирования, но и в части формирования методического обеспечения учета, оценки имущества, стоимость которого является налоговой базой.

В таблице ниже приведены элементы налога на недвижимость, используемые в зарубежных странах.

**Таблица 1. Элементы налога на недвижимость в мировой практике <sup>67</sup>**

№	Элементы налогообложения	Примечание
1	Налогоплательщики	Владельцы недвижимости и арендаторы
2	Объект налогообложения	Земля и недвижимость (надземное здание, сооружение и т.д.)
3	Налоговая база	Рыночная стоимость или оценочная стоимость, которая приблизительно соответствует рыночной, определяемой органами по оценке
4	Методы определения стоимости недвижимости	Доходный метод, затратный метод, метод сравнения
5	Органы по оценке недвижимости	Налоговые органы, оценочные органы
6	Налоговая ставка	Фиксированный и в процентах
7	Имтиез	Она предоставляется населению в рамках социального слоя.
8	Вид налога	Местный

Из данных этой таблицы видно, что определение стоимости недвижимости по рыночным оценкам для целей налогообложения является основной налоговой базой.

Установление цены недвижимости, близкой к кадастровой или рыночной, служит защите прав собственника недвижимости, повышая конкурентоспособность объекта недвижимости.

Разнообразие методов определения стоимости недвижимости отвечает взаимным интересам обеих сторон.

Налоги на недвижимость в зарубежных странах имеют свои особенности и осуществляются путем установления различных налогов на недвижимость. Важен сбор налогов развитых стран для системы налогообложения имущества, реформируемой в настоящее время в нашей стране, после изучения механизмов ее внедрения в экономику нашего государства, основанной на менталитете населения.

Проблема использования рыночных методов оценки в налоговом ценообразовании является особенно дискутируемым вопросом. Специалисты решение этой проблемы связывают с государственным реестром и регистрацией имущества для целей налогообложения, с определенным субъективизмом при использовании экспертных оценок, с отсутствием методического обеспечения контроля за налоговым ценообразованием со стороны налоговых администраций и др. Для достоверной оценки имущества налогоплательщиков требуется научно обоснованный механизм анализа и система учетно-аналитической информации, на основе которой при помощи определенного инструментария можно эту оценку осуществить. Эффективность такого механизма зависит от доступности и полезности для целей оценки информации об объекте оценки. Использование информации в настоящее время, которую самостоятельно собирает оценщик, либо получает по запросу от собственника имущества, не всегда позволяет сделать объективную оценку. Формирование налоговых цен должно быть основано на данных системы бухгалтерского учета и отчетности об объектах имущества, подлежащего налогообложению. Для формирования налоговых цен на основе рыночных цен требует уточнения механизм использования рыночных цен на основе международных стандартов финансовой отчетности, которые предъявляют соответствующие требования к отражению объектов учета в составе форм отчетности.

Требуют более глубокого изучения кризисные явления в финансово-экономическом секторе, оказывающие негативное воздействие на возведение объектов недвижимости, их оценку. Отдельной проблемой является методология оценки имущественных комплексов организаций - налогоплательщиков, которые все еще формируются на основе информации Госкадастра.

Важно отметить, что разные отрасли науки имеют свое отношение к категории "имущество". Поскольку материальной основой и материально-технической базой любой экономической деятельности является имущество, то это понятие в равной степени изучается экономической наукой. В частном праве термин "имущество" имеет вполне конкретное содержание. В отечественной цивилистике категория "имущество" является фундаментальным понятием, отражает универсальную характеристику основной массы общественных отношений, составляющих предмет гражданского права.

Таким образом, "имущество" можно характеризовать как собирательную категорию, охватывающую различные имущественные блага, объединенные следующими родовыми признаками:

*первый признак* - экономическое содержание и имущественно-стоимостной характер. Экономическое содержание или экономическая ценность объектов имущества заключается в самом благе, которое выступает носителем этой ценности. Имущественно-стоимостной характер означает пригодность таких объектов к возмездному обмену, поэтому они имеют стоимость, могут быть оценены в деньгах, обладают определенной ценностью;

*второй признак* - передаваемость или способность отделяться от обладателя объекта и функционировать в обороте;

*третий признак* - предметная целостность и предметная завершенность. Предметная

целостность обусловлена тем, что данное благо не совпадает с иными объектами, представляет собой самостоятельную ценность. Предметная завершенность выражается в том, что появление блага не требует соотносить его с процессом создания или исполнения данного блага.

Первый признак отражает содержательную характеристику имущества, второй динамическую характеристику, а третий - статическую характеристику, причем последняя обеспечивает принадлежность имущества ограниченному кругу лиц.

В процессе исследования нами систематизированы определения имущества, рассмотрен содержательный смысл этого понятия для целей налогообложения сквозь различные области права. Это позволило уточнить содержание категории *налогооблагаемое имущество* и его специфические характеристики.

Специфика развития имущественного налогообложения в современной налоговой системе, по мнению автора, связана:

- во-первых, с необходимостью его классификации для целей налогообложения, на основании чего возможно повышение качества межведомственного обмена сведениями, используемыми для исчисления имущественных налогов;
- во-вторых, с необходимостью совершенствования методологии администрирования имущественных налогов и повышением качества работы налоговых органов с налогоплательщиками;
- в-третьих, с государственным регулированием отношений собственности для уточнения объемов и степени консолидации имущества в составе активов крупных корпораций и холдингов, в капитале которых участвует государство;
- в-четвертых, с проведением анализа действующего инструментария оценки объектов имущества, числящегося на балансах налогоплательщиков и государства;
- в-пятых, с развитием системы кадастрового учета объектов для разработки системы массовой оценки недвижимости и использование ее налогоплательщиками.

Все направления и специфические характеристики были рассмотрены нами, на основании которых сделан вывод о необходимости совершенствования концепции имущественного налогообложения.

Поступления администрируемых имущественных налогов в местные бюджеты осуществляются в рамках государственного регулирования налогообложением. Исследование проблем формирования механизмов такого регулирования в разных областях позволило нам обосновать две модели регулирования имущественного налогообложения: модель с жесткой системой государственного регулирования и рыночную модель.

В первой модели участниками имущественных отношений являются государственные органы (госреестр, миграционная служба, муниципальные образования, госкадастр и др.), Налоговый комитет и его региональные структуры, с одной стороны, и налогоплательщики - с другой. Оценка налоговых баз имущественных налогов в данной модели основана на данных государственного кадастрового учета.

В рыночной модели к участникам налоговых отношений добавлены саморегулируемые организации независимых оценщиков, саморегулируемые организации профессиональных бухгалтеров и аудиторов.

Особая роль в рыночной модели регулирования отведена саморегулируемым организациям независимых оценщиков, деятельность которых признана необходимой для более эффективной реализации Закона Республики Узбекистан "Об оценочной деятельности в Республике

Узбекистан" (19 августа 1999 года). Регулирование оценочной деятельности является частью государственного регулирования, функции уполномоченных органов и стандарты оценки являются основой для деятельности саморегулируемых организаций независимых оценщиков. Установление рыночной стоимости объектов оценки признано необходимым уже сейчас в тех случаях, когда в нормативном правовом акте, содержащем требования обязательного проведения оценки объектов, либо в договоре об оценке объектов, не определен конкретный вид стоимости объекта.

Теоретические основы независимой оценки, объясняющие суть категорий *действительная стоимость, разумная стоимость, эквивалентная стоимость, реальная стоимость, рыночная стоимость, справедливая стоимость* раскрыты автором на основе анализа международных и отечественных стандартов оценки, стандартов финансовой отчетности, международных стандартов и государственных правил аудита.

Содержание и взаимосвязи элементов построенной рыночной модели с практикой налогообложения и оценки в Республике Узбекистан, позволило нам раскрыть проблемные вопросы в обложении отдельными налогами таких объектов как: имущественные комплексы, жилые многоквартирные дома, земельные участки и др.

Исследование отдельных видов ресурсных платежей, получение в результате пользования ресурсами экономических выгод, позволило обосновать наличие тесной взаимосвязи имущественных и ресурсных налогов и платежей. В этой связи важными вопросами государственного и налогового регулирования выделены: правовые основы объектов ресурсного налогообложения, позволяющие отдельные виды ресурсов и продукты от их использования рассматривать в качестве объектов *иного имущества*; методические основы оценки таких объектов для отражения в отчетности налогоплательщиков и для целей налогообложения. Сравнительная характеристика моделей регулирования имущественным налогообложением позволила выявить их преимущества и недостатки, а также эффективность в достижении главной цели - формирование доходной части местных бюджетов за счет имущественных налогов. С этой позиции раскрыты важнейшие проблемы, связанные: с затратным механизмом администрирования имущественных налогов; с большим количеством используемых информационных ресурсов Налогового Комитета Республики Узбекистан, содержащих сведения об объектах имущества и налогоплательщиках; несогласованностью данных, содержащихся в информационных ресурсах, а также с вопросами кадастрового учета и кадастровой оценки недвижимости.

Стратегия развития имущественного налогообложения определяется налоговой политикой государства. Поскольку стратегической целью деятельности Налогового Комитета Республики Узбекистан в области налогообложения имущества установлено повышение роли имущественных налогов в формировании доходной части местных бюджетов, то требует более глубокого исследования механизм межбюджетных отношений и политики федерализма. Анализ динамики формирования местных бюджетов за счет поступления имущественных налогов в исследуемых регионах страны показала, что для достижения указанной стратегической цели необходимо создание условий, стимулирующих сохранение и развитие объектов налогообложения, помимо тех задач, которые на 2025-2030 годы были определены в качестве важнейших:

- совершенствование методологии администрирования имущественных налогов;
- повышение качества межведомственного обмена сведениями, используемыми для исчисления имущественных налогов;
- повышения качества работы налоговых органов с налогоплательщиками.

В части решения первой задачи нами дана характеристика следующих основных проблем:

- во-первых, высокого уровня затрат на администрирование имущественных налогов, которые зачастую превышают размер поступлений от налога. Это связано с высокими почтовыми тарифами на рассылку налоговых уведомлений и требований, с возвратом большого количества почтовой корреспонденции, с неуплатой налогов налогоплательщиками;
- во-вторых, множественности информационных ресурсов Налогового Комитета Республики Узбекистан, в которых содержатся сведения об объектах имущества и налогоплательщиках;

в-третьих, несогласованности данных, содержащихся в информационных ресурсах Налогового Комитета Республики Узбекистан.

Работа с налогоплательщиками должна найти свое решение в выстраивании налоговых отношений между налоговыми органами и налогоплательщиками, в организации работы с обращениями и жалобами граждан в налоговые органы, в развитии налоговой культуры у населения, а, главное, в возможности применения в ближайшем будущем единого налога на имущество физических лиц.

Доказано, что налогообложение имущества является важнейшей составляющей налоговой системы, обладает наибольшим потенциалом увеличения налоговой базы, может стабилизировать волатильность поступлений имущественных налогов в бюджетную систему страны, стимулируя тем самым экономическое развитие и уменьшение зависимости от внешнеэкономической конъюнктуры на сырьевой экспорт продуктов.

С позиции институциональной теории нами были рассмотрены влияние и взаимообусловленность факторов эффективности налоговой политики в области имущественного налогообложения. Построена институциональная модель, на основе которой возможно, на наш взгляд, развитие налоговой политики в системе имущественного налогообложения в регионах Республики Узбекистан.

Приоритетным направлением налоговой политики в области имущественного налогообложения рассматриваются принципиально новые подходы к определению налоговой базы по местному налогу на недвижимость на основе оценки по рыночной стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения. Необходимость ускорения введения налога на недвижимость, формирование соответствующих кадастров и разработки системы взимания этого налога обусловлена Законом Республики Узбекистан №813 «О параметрах консолидированного бюджета на 2023 год и о бюджетных ориентирах на 2024-2025 годы». В рамках данного направления нами даны методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов для целей налогообложения.

#### **Выводы:**

- 1. В настоящее время наличие повторов в учете налогов на имущество и землю, принадлежащих физическим лицам, исчисление налогов в установленном порядке, применение льгот и учет ряда других налоговых элементов, а также сложность расчета налогов на землю создают трудности и проблемы для налогоплательщиков. В том числе:
  - Для одного объекта хранятся две личные карточки;
  - Платежи производятся на два счета за один объект;
  - Налогоплательщики должны перечислять платежи на два счета за каждый объект.
- 2. Программные продукты налоговых органов не интегрированы в базу данных организаций, которые предоставляют физическим лицам право на имущественный налоговый вычет. Например, организации, наделенные полномочиями выдавать категорию инвалидности по

состоянию здоровья, база данных уполномоченных органов, подтверждающая участие граждан в военных действиях, социальный статус гражданина (мать-одиночка, потеря кормильца и т.д.).

Исходя из вышеизложенного, мы предлагаем следующее:

- а) исходя из опыта развитых стран, возможен полный переход к практике налогообложения недвижимости путем объединения налогов на имущество и землю, а также применения стратифицированных ставок при налогообложении недвижимости;
- б) повышается скорость работы в программных продуктах, сокращается количество более 7 миллионов личных карточек, принадлежащих физическим лицам, уменьшаются существующие долги по налогам на имущество или землю, принадлежащие физическим лицам, за счет переплат;
- в) интеграция программных продуктов налоговых органов в базу данных организаций, дающих физическим лицам право на местный налоговый вычет. Например, организации, имеющие полномочия выдавать категорию инвалидности по состоянию здоровья, уполномоченные органы, подтверждающие участие граждан в военных действиях, организации, подтверждающие социальный статус гражданина (мать-одиночка, потеря кормильца и т.д.).

В результате этого упрощается механизм исчисления налога - обеспечивается принцип открытости, справедливости, прозрачности. Ведя учет налога, затраты, связанные с его упрощением в процессе оплаты, будут снижены.

#### Список использованной литературы:

1. Указ Президента Республики Узбекистан от 28 января 2022 года № ПФ-60 «Стратегия развития Нового Узбекистан на 2022-2026 годы».
2. Бобошко Н.М. Оценка и контроль в системе имущественного налогообложения: теория и методология: Монография. - Йошкар-Ола: Изд-во ООО "Стринг", 2011. - 260 с.
3. Иванченко Н.Б.. Проблемы администрирования имущественных налогов [Текст] // Вестник Московского университета МВД России. - 2022. - № 12, с.34-42
4. Константинов А.Р. Методологические основы налогообложения и оценки имущества [Текст] // Экономические науки. - 2021. - № 1, с.21-29.
5. Разумцева Р.Д. Проблемы учетно-аналитического обеспечения оценки налоговых баз имущественных налогов [Текст] // Вопросы экономики и права. - 2023. - № 2(3). С.39-45.
6. Савинцева П.Л. Методический инструментарий оценки объектов имущественного налогообложения [Текст] // Вопросы экономики и права. - 2021. - № 2(3). С.16-20.
7. Тимофеева Т.Р. Принципы имущественного налогообложения и их реализация в системе имущественных отношений [Текст] // Экономические науки. - 2023. - № 2(75). С.38-43
8. Львов Ю.В. Актуальные аспекты реформирования системы налогообложения имущества граждан в Российской Федерации // Новый университет. Экономика и право, 2017, № 1 (71). С. 36-39
9. Клоков Е.А. Реформа налогообложения недвижимого имущества физических лиц: от ожиданий к первым результатам (часть I) // Научный вестник Омской академии МВД России № 2 (69), 2018. С. 39-47.
10. Майбуров, И.А., Иванов, Ю.Б. Энциклопедия теоретических основ налогообложения/ Майбуров И.А., Иванов Ю.Б. – М: ЮНИТИ-ДАНА – 2016 – 503 с.

11. Касаткина Г.М. Реформирование налога на имущество физических лиц/ Baikal Research Journal. — 2023. — Т. 14, № 1. — С. 62-70.
12. Djamalov Kh.N. Role and functions of the estimation of the business in the system of financial management// Public finance// Paris, 2010 year may, 22-28 p.
13. Jamalov Kh.N., Abdullayev A.B, (2021). Development Of The Methodology Of Accounting Expertise Of Tax Obligations. The American Journal of Management and Economics Innovations, 3(05), 151-163.
14. Djamalov Kh.N. THREE-DIMENSIONAL SYSTEM FOR ESTIMATING EFFICIENCY AND AGREEMENT OF ENTREPRENEURIAL ACTIVITY PRIORITIES NOVATEUR PUBLICATIONS JournalNX- A Multidisciplinary Peer Reviewed Journal ISSN No: 2581 - 4230 VOLUME 7, ISSUE 6, June. -2021 p.365-370