

© 2021

Исламбек Ниязметов

доктор экономических наук, начальник отдела Института бюджетно-налоговых исследований при Министерстве финансов Республики Узбекистан (г. Ташкент, Республика Узбекистан)

(e-mail: i.niyaz.m@gmail.com)

Сергей Воронин

доктор экономических наук, главный специалист Института бюджетно-налоговых исследований при Министерстве финансов Республики Узбекистан, профессор Ташкентского филиала РЭУ им. Г.В. Плеханова

(г. Ташкент, Республика Узбекистан)

(e-mail: Sergey_voronin63@yahoo.com)

Бобур Корабоев

главный специалист Института бюджетно-налоговых исследований при Министерстве финансов Республики Узбекистан

(г. Ташкент, Республика Узбекистан)

(e-mail: qoraboev.bobur@mail.ru)

Дарья Угай

ведущий специалист Института бюджетно-налоговых исследований при Министерстве финансов Республики Узбекистан

(г. Ташкент, Республика Узбекистан)

(e-mail: darya.ugay@mail.ru)

О ПУТИ РЕФОРМИРОВАНИЯ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН

В статье рассмотрена практика использования налога на имущество в Узбекистане. Выявлена недостаточная эффективность действующих механизмов налогообложения имущества, высокая затратность налогового администрирования при низком фискальном значении налога на имущество, взимаемого с физических лиц. Сформулированы предложения по введению в республике налога на недвижимость.

Ключевые слова: имущество, недвижимость, налоги, налогообложение, налог на имущество, налоговая ставка, социальные вычеты.

DOI: 10.31857/S020736760014257-1

В большинстве стран налоговые доходы госбюджета формируются за счет общегосударственных (центральных) и местных (провинциальных, муниципальных) налогов. При этом имущественные налоги играют основную роль в образовании местных бюджетов. Несмотря на то, что и в Узбекистане налоги

на имущество и землю играют важную роль в формировании доходов местных бюджетов, их общее фискальное значение, а именно доля в общих налоговых поступлениях, совершенно незначительна.

Можно сказать, что особенно неэффективными являются налоги на имущество и землю, взимаемые с физических лиц. Если оценить затраты на администрирование этих налогов (учет и извещение налогоплательщиков, исчисление и взимание налогов), то выявляется, что эти налоги по сравнению с остальными налогами, обходятся государству намного дороже, чем другие их виды. В то же время динамичное увеличение финансовых возможностей местных бюджетов остается актуальным вопросом.

Кроме этого, действующая система налога на имущество в Узбекистане не способна в полной мере обеспечить социальную справедливость налогообложения.

Механизм данного налога не основан на принципах рыночной экономики, а предусмотренные по нему льготы в некоторых случаях создают возможности ухода от их уплаты.

Анализ международной практики имущественного налогообложения показывает, что налог на недвижимость, являясь основным среди имущественных налогов, оказывает решающее влияние на доходы местных бюджетов¹.

Исследования механизма налога на недвижимость (имущество) на примере ряда стран показали, что администрирование этого налога является относительно эффективным и он основан на социальной справедливости².

Налог на имущество в Республике Узбекистан: анализ существующей практики. Функционирование рынка недвижимого имущества в Узбекистане до настоящего времени ограничено как в географическом, так и в плане объема сделок. В то же время, жилищный рынок недвижимости более активен, по сравнению с рынком нежилых помещений. Одним из препятствий для роста активности на этом сегменте является отсутствие прав собственности на землю, что стало негативным фактором влияния на нормативно-правовую защиту поступающих инвестиций. На текущем этапе также стоит обратить внимание на усиление институциональных преобразований. «Зрелость» рынка, в первую очередь, связана с прозрачностью и эффективностью, что напрямую зависит от потока информации.

«Прозрачность» является фундаментальным аспектом в контексте рынка недвижимости, а также показателем функционирования свободной рыночной экономики. В условиях Узбекистана рынок недвижимости можно охарактеризовать как «незрелый» в связи с недостаточной прозрачностью и отсутствием систематических процедур регистрации и анализа проводимых сделок на данном сегменте.

¹Мишустин М.В. (2010) Стратегия формирования имущественного налогообложения в России. Диссертация на соиск. учен. степ. док. экон. наук по специальности 08.00.10. <http://famous-scientists.ru/list/3956>

²Осенняя А.В. и др. (2017) Переход к единому налогообложению недвижимости в России (часть 1) // Вестник АГУ. 2017. Выпуск 3 (205); Ворожбит О.Ю., Уксуменко А.А. Реализация принципа справедливого налогообложения в налоге на имущество физических лиц // Налоги и налогообложение. 2016. №2 (140). С.158–169.

Регулирование налога на имущество в Республике Узбекистан определяется законом 1991 г. «О налогах, взимаемых с предприятий, ассоциаций и организаций». Этот закон первым ввел налог на имущество, в частности, были установлены налог на имущество физических лиц (Закон «О налоге на имущество физических лиц» 1993 года). Режим налогообложения имущества был вновь пересмотрен с введением новой редакции Налогового Кодекса (2020 г.).

Согласно действующим регламентам различные налоги на имущество классифицируются в зависимости от форм собственности физических и юридических лиц. Кроме того, существует классификация использования по назначению: жилая и нежилая недвижимость. Ставки варьируются в зависимости от назначения.

В настоящее время законодательство предусматривает два налога на имущество: налог на имущество (ННИ) юридических лиц и налог на имущество физических лиц.

Рассмотрим характер изменений, вносимых в механизм налога на имущество юридических лиц, в долгосрочной динамике.

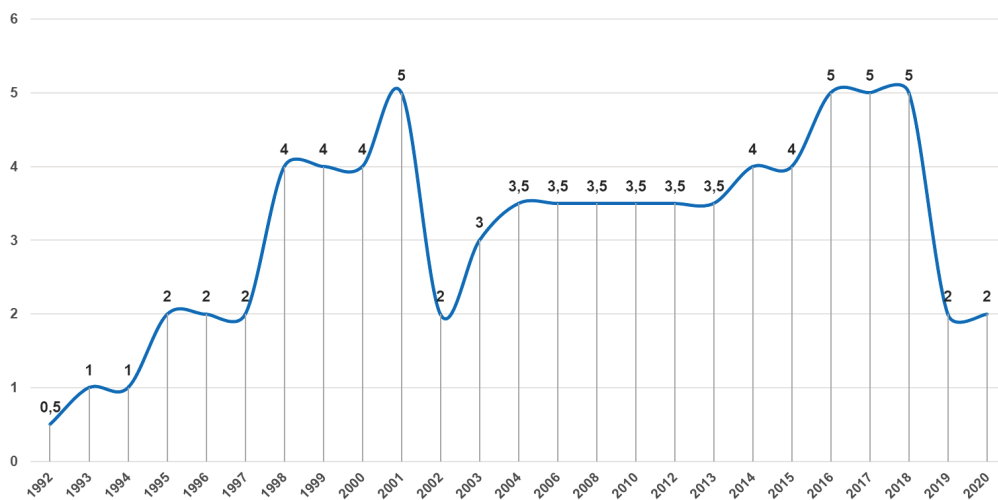


Рис. 1. Динамика изменения ставки ННИ юридических лиц, 1992–2020 гг.

Источник: подготовлен на основе параметров Госбюджета на соответствующие годы

Как видно из диаграммы, до 2001 г. ставка ННИ для предприятий постепенно повышалась каждые 2–3 года. С 2002 г. ставка ННИ снижена с 5% до 2% в связи с введением системы ежегодной переоценки основных средств вне зависимости от формы собственности, т.е. увеличением налоговой базы. В последующие периоды ставка налога систематически повышалась, в частности, до 3% в 2003 году, до 3,5% с 2004 года по 2013 год, до 4% в 2014–2015 годах и до 5% в 2016–2018 годах. Для объектов незавершенного строительства и оборудования, не установленного в течение нормативного срока, применялась удвоенная ставка данного налога.

Это показывает, что в Узбекистане всегда применялись меры, направленные на повышение налоговой нагрузки на деятельность юридических лиц со стороны ННИ. Однако такие шаги были действенны только для крупных предприятий, число которых из года в год сокращалось. Это было связано с тем, что ННИ взимался только с предприятий, уплачивающих налоги в рамках действия общеустановленного режима налогообложения. В то же время предпринимательские субъекты, находившиеся в специальных налоговых режимах, были освобождены от данного налога.

Кроме того, состав объекта налогообложения был очень широким. До 2018 года объект ННИ включал в себя все виды основных средств (кроме земли), которые находились на балансе предприятий, а также объекты незавершенного строительства и оборудование, которое не было введено в эксплуатацию в нормативный срок. Это приводило не только к увеличению налогового бремени для налогоплательщиков общеустановленного режима, но и к сложностям в бухгалтерском учете и налоговом администрировании, связанных с исчислением ННИ.

В результате проведенных в 2018–2019 гг. налоговых реформ были внесены существенные изменения в механизм ННИ. В качестве юридических лиц — объектов ННИ с 2018 г. оставлены только объекты недвижимости, объекты строительства, не завершенные в нормативный срок, а также оборудование, не установленное в срок.

Согласно изменениям, внесенным в 2019 г., в объект ННИ предприятий стала включаться только категория недвижимости, то есть здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, железнодорожные пути, магистральные трубопроводы, линии связи и электропередач, а также сооружения, являющиеся неотъемлемой технологической частью указанных объектов. Базовая ставка данного налога также была снижена с 5% до 2%. В то же время для объектов, которые не были построены в нормативный срок, ставка налога была установлена в размере 4%. В отношении пустующих зданий, неиспользуемых производственных площадей, сооружений нежилого назначения, а также объектов незавершенного строительства законодательством могут применяться меры воздействия путем установления повышенных налоговых ставок, и налоговые льготы на них не распространяются.

Количество плательщиков ННИ возросло за счет введения этого налога для предприятий, которые ранее были плательщиками единого налога (ЕНП). Также были сокращены и упрощены налоговые льготы.

Сегодня льготы, предоставляемые юридическим лицам по ННИ, можно разделить на три категории:

- 1) применение десятикратной сниженной ставки (0,2 процента): такая льгота распространяется на железные дороги общего пользования, магистральные трубопроводы, линии связи и электропередачи, а также на объекты недвижимого имущества, находящиеся на консервации;

2) вычет из налоговой базы стоимости объектов: среднегодовая остаточная стоимость объектов культуры, искусства, образования, здравоохранения, физического воспитания, спорта, социального обеспечения, а также сельскохозяйственного имущества, используемого для выращивания и хранения сельскохозяйственной продукции (шелкопряда и т.д.), вычитается из налоговой базы;

3) освобождение от налога: данная льгота распространяется на юридические лица, единственными участниками которых являются общественные объединения лиц с инвалидностью и в общей численности которых лица с инвалидностью составляют не менее 50%, и ФОТ лиц с инвалидностью составляет не менее 50% от общего ФОТ. Кроме того, производители энергии, устанавливающие устройства возобновляемой энергии, освобождаются от налогов на 10 лет с даты их ввода в эксплуатацию.

Несмотря на упомянутые выше положительные изменения, ННИ юридических лиц все ещё нуждается в дальнейшей глубокой реформе. Это связано с тем, что при действующем механизме налогообложения базой налога является среднегодовая остаточная стоимость недвижимости. Однако такая стоимость не отражает реальной рыночной стоимости недвижимости. Это не соответствует истинной сути имущественного налогообложения и не служит обеспечению справедливой конкуренции.

Что касается ННИ физических лиц, то изменения в механизме этого налога можно оценить, как реформы, проводимые государством с целью воздействия на неактивные объекты имущества при помощи налогового инструмента.

До 2018 г. базой ННИ физических лиц являлась инвентарная стоимость имущества. Использование такой устаревшей системы нормативной оценки при определении стоимости имущества привело к значительным отклонениям от реальной рыночной стоимости недвижимости и искусственно заниженной налоговой базе. В результате доля этого налога в доходах бюджета стала незначительной. В целях повышения фискальной значимости ННИ физических лиц его ставки с годами значительно увеличивались. В частности, ставки этого налога с 2011 г. резко повысились. Налоговые ставки дифференцированы в зависимости от площади и местоположения жилого объекта, а базовая ставка до 2018 г. увеличивалась в 3,5 раза, по сравнению с 2010 годом.

С 2018 г. в связи с изменением механизма ННИ физических лиц, т.е. переводом налоговой базы из инвентарной в кадастровую стоимость, ставки налога были снижены в среднем в 8,5 раза. Однако при этом налоговая база увеличилась больше, чем в 10 раз.

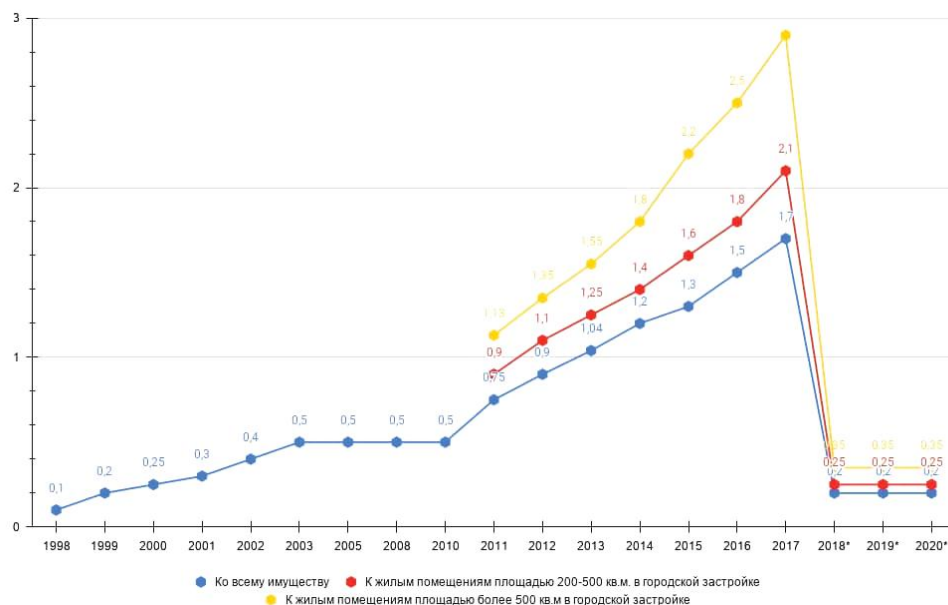


Рис. 2. Динамика изменения ставки ННИ физических лиц, 1998–2020 гг.

Источник: подготовлено на основе параметров Госбюджета за соответствующие годы

Изменение ННИ физических лиц по форме можно считать гармонизацией к международной практике. Однако, по сути, отечественный механизм этого налога по обеспечению прогрессивности в налогообложении сильно отличается от развитых стран.

Дифференцированный механизм расчета налога, введенный в 2011 г., по существу предусматривает более высокий налог на более крупную собственность и более низкий налог на меньшую собственность. Однако, на наш взгляд, введенных инструментов действующего порядка недостаточно для полного достижения цели по введению дифференцированного механизма налогообложения имущества. Это связано с тем, что расположение недвижимости на территории «города» или размер жилой площади не могут быть единственной теоретической и даже практической основой для повышения ставки налога на имущество. То, что жилая недвижимость находится в городе, — лишь один из критериев, определяющих её стоимость. Однако реальная рыночная стоимость недвижимости формируется на основе качества строительства, удобства инфраструктуры, роскошности и ряда других потребительских критериев.

В большинстве случаев, дорогостоящие дома находятся на окраинах крупных городов, или за городом. В то же время действующий порядок налогообложения предусматривает уплату налога на имущество по базовой, то есть по самой низкой ставке.

Второй серьезный вопрос в механизме ННИ физических лиц связан с установлением налоговой базы.

Согласно действующему налоговому законодательству, база для исчисления ННИ физических лиц не может быть менее 42 млн сумов. При отсутствии оценки недвижимости налоговой базой является условная стоимость. В Ташкенте и Нукусе, а также в областных центрах такая стоимость установлена в 5-кратном размере (210 млн сумов), а в других городах и сельской местности — в 2-кратном размере (84 млн сумов) минимальной базы.

Исходя из этих цифр возникает ситуация, будто минимальная стоимость жилой недвижимости физических лиц в Узбекистане составляет около 4000 долларов США, в то время как средняя стоимость жилой недвижимости в крупных городах составляет около 20 000 долларов США, а в других населенных пунктах — около 8 000 долларов. Уровень цен, сформированный на рынке недвижимости страны, показывает, что такие условные цены намного ниже реальной рыночной стоимости.

Третья актуальная проблема в механизме ННИ физических лиц — это вопрос о том, насколько справедливы налоговые льготы.

В Узбекистане существует два типа льгот для граждан, такие как полное освобождение от налога и вычет из налоговой базы стоимости имущества из расчета на 60 квадратных метров жилья.

Льготы первого типа предоставляются гражданам, удостоенным звания Героя Узбекистана, Героя Советского Союза, Героя Труда, награжденных орденом Славы трех степеней, инвалидам, участникам войны, а также родителям и вдовам (вдовцам) военнослужащих и сотрудников органов внутренних дел, погибших на службе. Физические лица, использующие возобновляемые источники энергии в жилых помещениях с полным отключением от действующих сетей энергоресурсов, также освобождаются от ННИ сроком на три года.

Второй тип льготы, который предоставляется в виде не облагаемой налогом стоимости равной площади в 60 м², распространяется на жилье, принадлежащее пенсионерам, инвалидам I и II групп, а также одному из родителей имеющие десять и более детей.

Можно утверждать, что в обоих случаях обеспечение социальной справедливости под сомнением. Выделяем следующие три проблемы, связанные с предоставлением налоговых льгот на основе вышеприведенного механизма:

- фактическое отсутствие справедливости в налогообложении;
- создание условий для «легального» уклонения от уплаты налогов;
- предпосылка неэффективности налогового администрирования.

Первая проблема — это вопрос, насколько заслуживают лица быть удостоенным звания «герой» или получать ордена в условиях широкого распространения коррупции, знакомств, теневой экономики и прочих пороков, которые развивались в стране за последние три десятилетия.

Более того, обладатели такого социального статуса освобождены также и от уплаты земельного налога. И конечно же, среди «героев» есть владельцы больших земельных участков и элитной недвижимости. В то время как они пожизненно освобождены от этих налогов, насколько справедливо облагать налогом дома и земельные участки нуждающихся граждан, у которых жилое имущество практически полностью изношено?

Кроме того, если человек является пенсионером или имеет инвалидность, не всегда означает, что он нуждается в социальной защите (льготе). Человек, который всю жизнь был самодостаточным или богатым, тоже может выйти на пенсию или стать инвалидом.

То, что льгота привязана к площади жилья, разрушает ее социальный эффект. Поясним это на следующем условном примере (таблица 1).

Таблица 1

Освобождение от налога на имущество физических лиц
на примере жилой недвижимости высокой, средней и низкой стоимости (условный пример)

Ценовая категория недвижимости	Кадастровая стоимость (база налога), млн сумов	Общая (кадастровая) площадь, кв. м.	Стоимость, равная льготной площади (60 м ²), млн сумов
1	2	3	4
I – дорогая	1 000,0	300	200,0
II – средняя	200,0	300	40,0
III – дешевая	42,0 (30,0)	300	8,0

В таблице указаны три типа жилья по стоимости жилья, принадлежащего пенсионерам. В первую категорию недвижимости мы включили дорогой дом с кадастровой стоимостью 1 млрд сумов. Стоимость второй категории составляет 200 млн сумов, т.е. это средняя категория недвижимости. Несмотря на то что реальная кадастровая стоимость дешевой квартиры (третьей категории) составляет 30 млн сумов, однако, в соответствии с Налоговым кодексом, минимальный размер налоговой базы составляет 42 млн сумов.

В данном случае кадастровая площадь, использованная для расчета налога для каждого из трех домов, была принята равной 300 кв. м. Согласно законодательству, стоимость 60 м² льготной площади составляет 200 млн сумов для объекта I категории, 40 млн сумов – для объекта II категории и 8 млн сумов – для объекта III категории. Из данного примера видно, что пенсионеры не получают одинаковых льгот по действующему в настоящее время ННИ. Если «богатый» пенсионер, имеющий дорогое имущество, получает наибольшую выгоду, то пенсионер с самым дешевым жильем ограничивается самой низкой льготой. Размер льготы пенсионера с крупным имуществом равен полной стоимости имущества пенсионера II категории и почти в 7 раз превышает

стоимость имущества пенсионера III категории. Это противоречит принципу социальной справедливости в налогообложении.

Мы отметили, что такие льготы по ННИ физических лиц создают условия для «легального» уклонения от уплаты налогов. Примером этого является тот факт, что обеспеченные люди платят меньше налогов, регистрируя своё дорогостоящее имущество на имя родственников, имеющих право на получение льготы.

Третья проблема с налоговыми льготами в таком виде заключается в том, что эта практика приводит к недостаточной эффективности налогового администрирования.

Дело в том, что квартиры пенсионеров или лиц с ограниченными возможностями, проживающих в многоквартирных домах, в основном двух- или трехкомнатные, общей площадью чуть более 60 кв. м., обычно 63–68 кв. м. В таких случаях налоговые органы рассчитывают сумму налога в размере за превышающую льготную площадь квартиры (3–8 кв. м.). Данная сумма исчисленного налога не покрывает расходы, связанные с налоговым администрированием (исчислением, ведением учета налогоплательщиков и занесением в базу данных, заполнением и отправкой налоговых извещений гражданам об уплате налогов и сбором налогов).

Можно сказать и еще об одной проблеме налога на имущество физических лиц. В настоящее время множество владельцев недвижимости незаконно расширяют свои владения и при этом не оплачивают за дополнительно используемые общественные ресурсы. Это относится и к налогу на имущество физических лиц (расширение комнат, веранды, балкона при помощи переноса стен за пределы стандартного расположения), и к земельному налогу (строительство на общественных землях ограждений, заборов, дувалов и захват территории тротуаров). Как правило, за дополнительные территории (землю) владельцы налоги не платят. Это относится и к некоторым приусадебным огражденным участкам (огородам, садам, коровникам и т.п.), находящимся рядом с многоквартирными жилыми домами. Имеет место и строительство гаражей, кладовок, мест для стоянки автомобилей, за которые владельцы не вносят никакой платы и создают неудобства для других жителей.

Из вышеизложенного ясно, что механизмы налога на имущество в Узбекистане нуждаются в совершенствовании на основе опыта зарубежных стран.

Возможности введения налога на недвижимость в Узбекистане. Сравнительный анализ отечественной и международной практики налогообложения недвижимости показал, что в механизме налогообложения недвижимости в Узбекистане всё ещё существуют проблемы, которые необходимо решить. Например, низкая фискальная значимость налогов на имущество, отсутствие практики налогообложения недвижимого имущества на основе его рыночной стоимости, отсутствие понятия и нормы стоимости, не облагаемых налогом, и наличие льгот, которые не в полной мере обеспечивают социальную справедливость. Известно, что

одной из особенностей эффективной налоговой системы является ее невысокая стоимость. Налоговая система должна работать с минимальными расходами. Налоговые процессы не должны вызывать чрезмерное потребление ресурсов и неприятностей для государства и налогоплательщиков. Однако некоторые действующие в Узбекистане налоги обходятся государству недешево. К таким налогам относятся, прежде всего, имущественный и земельный налоги. Это связано с тем, что фискальное значение этих налогов в доходах государственного бюджета очень невелико, а административные расходы, связанные с их расчетом и сбором, намного выше.

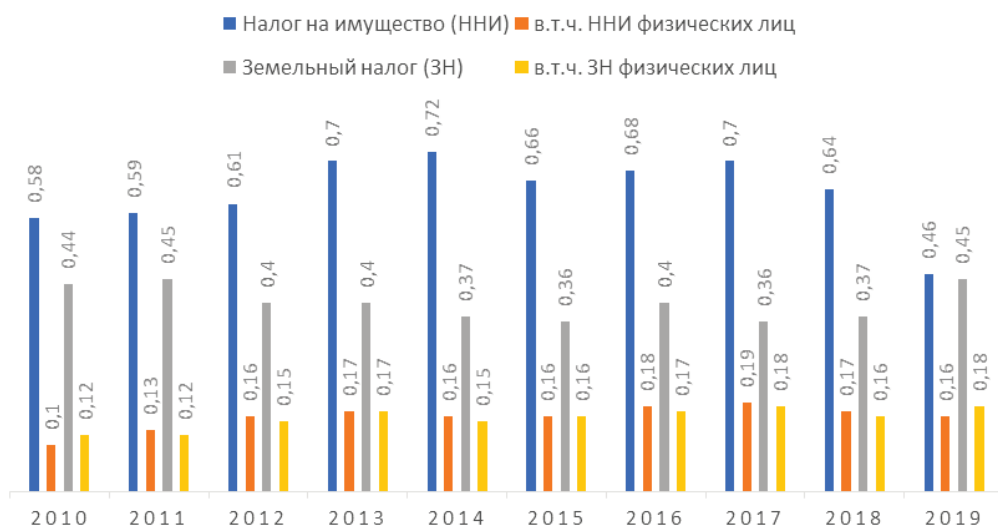


Рис. 3. Доля низкофискальных налогов в ВВП в Узбекистане³(%)

Данные рис. 3 показывают, что отношение НИИ к ВВП в Узбекистане не является значительным. В частности, доля НИИ в 2010-2019 годах составляла 0,5-0,7% ВВП. На основе анализа практики и наблюдений налоги на имущество и землю, взимаемые с физических лиц, можно оценить как самые неэффективные налоги в Узбекистане. Это связано с тем, что, несмотря на повышение ставок и базы в последние годы, соотношение этих налогов к ВВП составляет менее 0,2 процента, а их доля в общих доходах бюджета – менее одного процента. В совокупности эти налоги составляют менее 2% доходов Государственного бюджета, но более 20% сотрудников налоговых органов мобилизованы для их сбора⁴.

³ Рассчитана на основе данных Министерства финансов Государственного комитета статистики и Государственного налогового комитета.

⁴ Данные Государственного налогового комитета Республики Узбекистан.

Если мы оценим стоимость администрирования, связанную с расчетом этих налогов, учетом и уведомлением налогоплательщиков, а также сбором начисленных налогов, мы увидим, что эти налоги дороже других налогов с точки зрения затрат времени, рабочей силы и других ресурсов. В частности, в 2019 году поступления от ННИ и земельного налога с физических лиц составили 1710,1 млрд сумов, при этом 142,5 млрд сумов израсходованы на оплату труда и содержание сотрудников, занятых в их администрировании. Таким образом, стоимость этих налогов составила 8,3% от доходов.

Однако от налога на имущество нельзя отказаться просто из-за их низкой фискальной значимости. Это связано с тем, что эти налоги, как реальные налоги, служат для обеспечения принципа вертикальной справедливости налогообложения в обществе. Кроме того, налог на имущество является финансовым инструментом, который способствует повышению эффективности имущества в экономике. Следовательно, необходимо повысить их эффективность и фискальную значимость за счет совершенствования механизмов налогообложения имущества.

В частности, цели повышения эффективности налога на имущество для физических лиц теоретически можно обосновать следующим образом:

- фискальная цель, т.е. увеличить поступления в местные бюджеты за счет увеличения фискальной значимости налога на имущество и тем самым расширить их финансовые возможности;
- экономическая цель. Недвижимость, принадлежащая физическим лицам, в основном непродуктивна (бездействует) и не может быть прямым ресурсом для экономики. Если она не используется в коммерческих целях, то такая собственность накапливается только как мертвый капитал или роскошь. Таким образом, государство поощряет их к более эффективному использованию собственности, взимая с них более высокие налоги;
- социальная цель. Путем дифференцирования ставок ННИ, т.е. путем введения более высокого налога на более дорогое имущество, государство стремится до некоторой степени сгладить неравномерное распределение богатства в обществе.

В Узбекистане механизм налогов на имущество необходимо изменить, чтобы он отвечал всем трем целям (требованиям).

Исходя из вышеизложенного, в целях расширения финансовых возможностей местных бюджетов в Узбекистане, повышения эффективности налогового администрирования и упрощения механизма имущественных налогов были разработаны предложения о постепенном переходе к налогу на недвижимость, объединяющему существующие налоги на имущество и землю.

На наш взгляд, основа механизма налогообложения недвижимости должна быть одинаковой для юридических и физических лиц. В целях максимальной унификации системы налогообложения имущества необходимо отказаться от

порядка, установленного отдельно для юридических и физических лиц, что является **первым важным элементом** реформы имущественного налогообложения. Потому что именно такой механизм приводит к тому, что субъекты предпринимательства изобретают различные «игры», чтобы снизить бремя налогов на имущество. Поэтому, кадастровая стоимость недвижимости должна быть установлена как база ННИ и для юридических лиц. В этом случае перевод бухгалтерской стоимости полученного основного средства (недвижимого имущества) в расходы через амортизационные отчисления должен осуществляться только для целей исчисления налога на прибыль.

Второй вопрос, связанный с реформированием базы для исчисления ННИ — это приравнивание кадастровой стоимости объектов недвижимости к их реальной рыночной стоимости. Расчет налога, исходя из рыночной стоимости недвижимости, позволяет полностью достичь *истинных* целей (фискальных, экономических, социальных) этого налога.

Третьим важным элементом совершенствования механизма налога на имущество являются ставки налога. Унификация базы ННИ для юридических и физических лиц автоматически требует одинакового применения ставок налогов, а определение налоговой базы на основе рыночной стоимости — пересмотра ставок.

В зарубежной практике для обеспечения социальной справедливости в налогообложении ставки налога на недвижимость определяются на основе прогрессивного механизма по мере роста рыночной (кадастровой) стоимости имущества. Кроме того, в большинстве стран установлены лимиты стоимости, которые применяют нулевые ставки или не облагаются налогом при налогообложении недвижимости.

Исходя из зарубежного опыта, введение прогрессивных ставок налога на недвижимость в Узбекистане, а также установление безналогового лимита стоимости будет способствовать обеспечению вертикальной социальной справедливости в налогообложении. Введение в механизм налогообложения недвижимости элемента «необлагаемая стоимость» автоматически освободит от налога на имущество граждан и субъектов малого бизнеса, которые не владеют значительным имущественным потенциалом.

Изучение рынка недвижимости показало, что средняя рыночная цена самого дешевого жилья в Узбекистане в настоящее время составляет около 10 000 долларов (около 104,0 млн сумов по текущему обменному курсу Центрального банка РУз). Исходя из этого, часть рыночной стоимости недвижимости в размере первоначальных 100,0 млн сумов, независимо от того, принадлежит ли имущество юридическому или физическому лицу, не должно облагаться налогом. В то же время, остальная часть стоимости недвижимости должна *облагаться по прогрессивной ставке*.

Следующий важный элемент для анализа — налоговые льготы.

Согласно опыту исследуемых зарубежных стран, система льгот по налогу на недвижимость имеет преимущественно социальный характер. Такие льготы можно разделить на две группы:

- льготы для социальных объектов;
- льготы, предоставляемые в зависимости от социального статуса граждан.

Первая группа льгот предусматривается для юридических лиц, так как объекты социальной значимости находятся на балансе предприятий и организаций.

Ко второй группе относятся льготы, предоставляемые пожилым людям, инвалидам и другим гражданам, нуждающимся в социальной защите. Хотя действующее налоговое законодательство Узбекистана также предусматривает такие льготы, как было сказано ранее, они не могут обеспечить социальную справедливость при налогообложении недвижимости.

Поэтому следует отменить все существующие налоговые льготы, предоставляемые физическим лицам, и заменить их вычетом в размере 100 млн сумов (дополнительно к стандартному вычету для всех) для пожилых людей старше 60 лет и других лиц, признанных государством нуждающимися в социальной защите (США, Франция, Республика Корея). Такой подход к применению льгот обеспечивает единообразную величину льгот для тех, кто нуждается в социальной защите, в отличие от существующих льгот в 60 квадратных метров и льгот, предоставляемых обладателям «социального статуса». Кроме того, эффективнее было бы ввести льготы для собственников жилья, полностью отключенных от государственной энергосети, через механизм налогообложения доходов.

Islambek Niyazmetov (e-mail: i.niyaz.m@gmail.com)

Grand Ph.D. in Economics, Head of the Department of the Institute for Fiscal Research under the Ministry of Finance of the Republic of Uzbekistan ,
Tashkent, Republic of Uzbekistan

Sergey Voronin (e-mail: Sergey_voronin63@yahoo.com)

Grand Ph.D. in Economics, Chief Specialist of the Institute for Fiscal Research under the Ministry of Finance of the Republic of Uzbekistan,
Professor Tashkent branch of Plekhanov Russian University of Economics, Tashkent, Republic of Uzbekistan

Bobur Koraboev (e-mail: qoraboev.bobur@mail.ru)

Chief Specialist of the Institute for Fiscal Research under the Ministry of Finance of the Republic of Uzbekistan, Tashkent, Republic of Uzbekistan

Daria Ugay (e-mail: darya.ugay@mail.ru)

Leading Specialist of the Institute for Fiscal Research under the Ministry of Finance of the Republic of Uzbekistan, Tashkent, Republic of Uzbekistan

WAYS OF PROPERTY TAX REFORM IN THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN

The article discusses the practice of using property tax in Uzbekistan. Insufficient efficiency of the existing mechanisms of property taxation, the high cost of tax administration with a low fiscal value of the property taxes levied on individuals are revealed. Proposals regarding real estate tax have been formulated to introduce in the republic.

Key words: property, real estate, taxes, taxation, property tax, tax rate, social deductions.

DOI: 10.31857/S020736760014257-1