

**ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ**  
**об изменениях, внесенных с 1 января 2022 года**  
**в статью 412 Налогового кодекса Республики Узбекистан**

В связи с поступающими запросами от налогоплательщиков по вопросу применения нового порядка исчисления налога на имущество юридических лиц, с учетом установленной минимальной стоимости 1 квадратного метра и представления в срок до 1 апреля 2022 года уточненной справки о сумме налога на имущество юридических лиц за 2022 год Министерство финансов Республики Узбекистан сообщает следующее.

**1. Общие положения**

С 1 января 2022 года статьей 412 Налогового кодекса Республики Узбекистан введена норма согласно которой при исчислении налога на имущество налоговая база по зданиям и сооружениям не может быть ниже минимальной стоимости, установленной в абсолютной величине за 1 кв.м. (далее – минимальная стоимость) в следующих размерах:

в городе Ташкенте – 2,5 млн. сумов;

в городе Нукусе и областных центрах – 1,5 млн. сумов;

в других городах и сельской местности – 1,0 млн. сумов.

При этом Жокаргы Кенесу Республики Каракалпакстан и Кенгашам народных депутатов областей предоставлено право вводить в районах понижающий коэффициент до 0,5 к установленной минимальной стоимости, в зависимости от их экономического развития. То есть, понижающий коэффициент к объектам, расположенным в городах не применяется.

Таким образом, сумма налога на имущество юридических лиц (далее – налог), исчисленная исходя из установленной минимальной стоимости в 2022 году составит в:

городе Ташкенте - **37 500 сум за 1 кв.м** ( $2,5 \text{ млн. сум}^{\text{стоимость}} * 1,5\% \text{ ставка}$ )

городе Нукус и областных центрах - **22 500 сум за 1 кв.м** ( $1,5 \text{ млн. сум}^{\text{стоимость}} * 1,5\% \text{ ставка}$ )

других городах и сельской местности - **15 000 сум за 1 кв.м при применении коэффициента 1** ( $1,0 \text{ млн. сум}^{\text{стоимость}} * 1,5\% \text{ ставка}$ ) или **7 500 сум за 1 кв.м в районах при применении коэффициента 0,5** ( $1,0 \text{ млн. сум}^{\text{стоимость}} * 0,5^{\text{коэф}} * 1,5\% \text{ ставка}$ ).

**2. Объекты налогообложения и применения минимальной стоимости**

2.1. Согласно статье 412 Налогового кодекса минимальная стоимость по налогу применяется только по зданиям и сооружениям, подлежащим регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Отнесение объектов недвижимости, подлежащих государственной регистрации осуществляется Агентством по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан в соответствии с Положением о порядке государственной регистрации прав на объекты недвижимости (Приложение №1 к постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 29.12.2018г. №1060) и Административным регламентом оказания государственных услуг по государственной регистрации соответствующего права на объект недвижимости (утв. постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 02.09.2020г. №535).

2.2. Минимальная стоимость по налогу не распространяется на следующие объекты налогообложения:

- объекты незавершенного строительства;
- железнодорожные пути, магистральные трубопроводы, линии связи и электропередачи, а также сооружения, являющиеся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;
- объекты жилой недвижимости, числящиеся на балансе строительных организаций или застройщиков **для последующей реализации**, по истечении шести месяцев после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.3. Минимальная стоимость по налогу также не распространяется на объекты недвижимого имущества, **не** являющиеся объектом налогообложения по налогу, в частности:

- 1) используемые некоммерческими организациями в рамках осуществления некоммерческой деятельности;
- 2) жилищно-коммунального хозяйства и другого городского хозяйства общегражданского назначения, используемые по целевому назначению. К объектам жилищно-коммунального и другого городского хозяйства общегражданского назначения относятся объекты санитарной очистки, благоустройства и озеленения, наружного освещения городов и поселков, водопроводные (с водозаборными и очистными сооружениями), канализационные (с очистными сооружениями), газовые, котельные и тепловые распределительные сети (с сооружениями на них) для коммунально-бытовых нужд и населения;
- 3) гражданской защиты и мобилизационного назначения, находящиеся на балансе налогоплательщика и не используемые в предпринимательской деятельности;
- 4) используемые для природоохранных и санитарно-очистных целей, пожарной безопасности.

2.4. Наряду с этим в течение 2022 года сохраняется порядок определения налоговой базы, аналогичный порядку 2021 года (без применения минимальной стоимости 1 кв.м) по следующим объектам, подлежащим регистрации (зарегистрированным) в кадастре: водонапорным вышкам, резервуарам, навесам, беседкам, бетонным площадкам и стенам (бордюрам) и другим аналогичным объектам. То есть по указанным объектам минимальная стоимость не применяется.

### **3. Определение налоговой базы по объектам налогообложения на которые распространяется минимальная стоимость**

Порядок определения налоговой базы по налогу на имущество юридических лиц с учетом минимальной стоимости распространяется на налогоплательщиков, имеющих здания и сооружения, среднегодовая остаточная стоимость которых **ниже** налоговой базы, рассчитанной исходя из минимальной стоимости.

Установленная минимальная стоимость применяется ко всей площади здания, включая лестничную площадку, коридоры и т.п.

Налогоплательщик вправе исчислить сумму налога на имущество путем сопоставления установленной минимальной стоимости 1 кв. м со среднегодовой остаточной стоимостью 1 кв.м по каждому объекту по отдельности, либо **в целом по всем объектам недвижимости (всему комплексу зданий и сооружений)**, расположенных на земельном участке (земельных участках), отведенном (отведенных) данному налогоплательщику.

Налогоплательщикам предоставлено право привлечь оценщиков для проведения оценки стоимости объектов недвижимого имущества в случае, если среднегодовая остаточная стоимость 1 кв.м объекта ниже установленной минимальной стоимости. В этом случае результаты независимой оценки будут признаваться в качестве налоговой базы.

Налогоплательщики вправе провести независимую оценку стоимости недвижимого имущества **до 1 октября 2022 года** в случае, если среднегодовая остаточная стоимость объекта 1 кв.м ниже установленной минимальной стоимости.

Проведение независимой оценки может осуществляться как для всех объектов, расположенных на отведенном земельном участке, так и отдельно (самостоятельно) стоящих зданий и сооружений.

Если результаты оценки стоимости окажутся:

больше установленной минимальной стоимости 1 кв.м, в этом случае налогоплательщики вправе применить в целях исчисления налога установленную минимальную стоимость в расчете на 1 кв.м;

меньше установленной минимальной стоимости 1 кв.м, в этом случае налогоплательщики вправе применить в целях исчисления налога оценочную стоимость.

Результаты независимой оценки, проведенные налогоплательщиком в 2020-2021 годах, будут приниматься для определения налоговой базы по налогу на имущество в 2022 году вне зависимости от целей проведения таких оценок, в частности, для получения кредита в банке или в иных целях.

При этом результаты оценки, проведенные в 2020-2021 годы необходимо представить в налоговые органы до 1 апреля 2022 года одновременно с представлением уточненной справки о сумме налога на имущество юридических лиц за 2022 год. При этом к налогоплательщику меры ответственности в виде пени не применяются.

#### 4. Определение налоговой базы с учетом минимальной стоимости при различных ситуациях

**Ситуация 1.** Предприятие имеет в городе Ташкенте на одном земельном участке несколько нежилых помещений общей площадью 1500 кв.м, общая среднегодовая остаточная стоимость, которых составляет 2 100 млн.сум, из них:

№	Перечень объектов недвижимости	Площадь, кв.м (по данным органа кадастра и бухгалтерским документам одинаковая)	Среднегодовая остаточная стоимость по данным бухгалтерского учета, млн.сум	
			всего	1 кв.м
1	административное здание	200	1 200	6,0
2	цех	500	500	1,0
3	склад	800	400	0,5
	<b>Всего</b>	<b>1 500</b>	<b>2 100</b>	<b>1,4</b>

Предприятие вправе определить налоговую базу одним из следующих способов **в целом по всем объектам недвижимости (всему комплексу) либо пообъектно.**

**1-способ:** определение налоговой базы в целом по всем объектам недвижимости с учетом минимальной стоимости

Предприятие решило не проводить независимую оценку. В этом случае налоговая база составит 1500 кв.м x 2,5 млн.сум = 3 750 млн.сум, а годовая сумма налога составит:

$$3\,750 \text{ млн сум} * 1,5\% = \mathbf{56,3} \text{ млн.сум}$$

**2-способ:** по первому объекту отдельно, а по цеху и складу - исходя из установленной минимальной стоимости.

1) Среднегодовая остаточная стоимость административного здания - 6,0 млн.сум/1 кв.м, то есть превышает минимальную стоимость - 2,5 млн сум. По этому объекту предприятие решило не проводить независимую оценку и определить налоговую базу исходя из среднегодовой остаточной стоимости - 1 200 млн.сум. Сумма налога по данному объекту составит:

$$1\,200 \text{ млн.сум} * 1,5\% = \mathbf{18} \text{ млн.сум.}$$

2) в совокупности по цеху и складу – исходя из минимальной стоимости, и сумма налога по этим объектам составит:

$$((500+800)*2,5 \text{ млн.сум}*1,5\%) = \mathbf{48,8} \text{ млн.сум}$$

3) Общая сумма налога по 2-способу по всем объектам предприятия составит:  
 $(18 + 48,8) = \mathbf{66,8}$  млн.сум.

**3-способ: по первому объекту отдельно, по цеху - исходя из установленной минимальной стоимости, а по складу на основе независимой оценки.**

1) Сумма налога по административному зданию составит:

$1\ 200$  млн.сум  $\cdot 1,5\% = \mathbf{18}$  млн.сум.

2) Сумма налога отдельно по цеху, исходя из минимальной стоимости составит:

$(500 \text{ кв.м} \cdot 2,5 \text{ млн.сум} \cdot 1,5\%) = \mathbf{18,8}$  млн.сум

3) Рыночная стоимость склада по результатам независимой оценки составила 800 млн.сум. Сумма налога в этом случае составит:

$(800 \text{ млн.сум} \cdot 1,5\%) = \mathbf{12}$  млн.сум

4) Общая сумма налога по способу-3 составит:

$(18+18,8+12) = \mathbf{48,8}$  млн.сум

**Ситуация 2.** Предприятие имеет в городе Ташкенте на одном земельном участке здание и склад общей площадью 950 кв.м, общая среднегодовая остаточная стоимость, которых составляет 1 160 млн.сум, из них:

№	Перечень объектов недвижимости	Площадь, кв.м (по данным органа кадастра и бухгалтерским документам одинаковая)	Среднегодовая остаточная стоимость по данным бухгалтерского учета, млн.сум	
			всего	1 кв.м
1	административное здание	150	360	2,4
2	склад	800	800	1,0
	<b>Всего</b>	<b>950</b>	<b>1160</b>	<b>1,2</b>

Предприятие вправе определить налоговую базу **в целом по всем объектам недвижимости** одним из следующих способов:

**1-способ: исход из минимальной стоимости**

Предприятие решило не проводить независимую оценку. В этом случае налоговая база составит  $950 \text{ кв.м} \times 2,5 \text{ млн.сум} = 2\ 375$  млн сум, а сумма налога -  $2\ 375 \text{ млн.сум} \cdot 1,5\% = \mathbf{35,6}$  млн.сум.

**2-способ: исходя из оцененной стоимости**

Предприятие решило провести независимую оценку всего комплекса объектов недвижимости:

а) по результатам оценки всего комплекса стоимость объектов составила 1 425 млн.сум.

Оцененная стоимость оказалась **ниже** минимальной стоимости, но выше среднегодовой остаточной стоимости.

В этой ситуации, независимо от суммы среднегодовой остаточной стоимости, предприятию необходимо исчислить налоговую базу исходя из оцененной стоимости (1 425 млн.сум), при этом сумма налога составит:

$$1425 * 1,5\% = \mathbf{21,4} \text{ млн.сум.}$$

б) по результатам оценки всего комплекса стоимость объектов составила 3 000,0 млн.сум.

Оцененная стоимость оказалась **выше** минимальной стоимости. Несмотря на это, предприятию необходимо исчислить налоговую базу исходя из минимальной стоимости (2 375 млн сум), при этом сумма налога составит **35,6** млн.сум.

**Ситуация 3.** Предприятие имеет на балансе полностью самортизированное здание площадью 2 000 кв.м., расположенное в городе Ташкенте, независимая оценка по которому осуществлена предприятием в 2021 году.

Налоговая база в 2022 году исходя из минимальной стоимости составит 5 000 млн сум (2 000 х 2 500 млн.сум), сумма налога - **75** млн. сум (500 млн.сум\*1,5%).

В 2020 году по результатам независимой оценки стоимость этого объекта недвижимости составила 4 000 млн.сум, то есть оценочная стоимость **меньше** установленной минимальной стоимости. В этом случае предприятие вправе определить в 2022 году налоговую базу исходя из оцененной стоимости и сумма налога составит **60** млн.сум (4 000 млн.сум\*1,5%).

**Ситуация 4.** Примеры, когда площадь объектов недвижимости по данным налогоплательщика, не соответствует данным органов кадастра.

Предприятие имеет в городе Ташкенте на одном земельном участке нежилые помещения общей площадью 1 200 кв.м (площадь по данным предприятия), по информации органов кадастра площадь составила 1 000 кв.м. Расхождение произошло в результате не оформления предприятием в органах кадастра возведенного склада площадью 200 кв.м.

Другое предприятие имеет в городе Ташкенте на одном земельном участке нежилые помещения общей площадью – 1 000 кв.м (площадь по данным предприятия), а по информации органов кадастра – 1 200 кв.м.

Расхождение произошло в результате сноса предприятием одного из объектов недвижимости, без оформления в органах кадастра соответствующей документации.

В обеих ситуациях налогоплательщикам необходимо провести регистрацию неучтенных объектов, либо снять с учета отсутствующие объекты недвижимости.

**Ситуация 5.** Предприятие имеет в городе Ташкенте на одном земельном участке несколько нежилых помещений, отраженных в кадастре, общей площадью 354 кв.м со среднегодовой остаточной стоимостью - 710 млн.сум, из них:

№	Перечень объектов	Площадь, кв.м	Среднегодовая остаточная стоимость по данным бухгалтерского учета, млн.сум	
			всего	1 кв.м
1	административное здание	200	600	3,0
2	беседка	4	5	1,25
3	бетонная площадка	150	105	0,7
	<b>Всего</b>	<b>354</b>	<b>710</b>	<b>2,0</b>

Предприятие по всем этим объектам рассчитывает налоговую базу исходя из среднегодовой остаточной стоимости, так как:

- среднегодовая остаточная стоимость по административному зданию **выше минимальной стоимости**, при этом, даже если по результатам независимой оценки стоимость здания окажется ниже среднегодовой остаточной стоимости, налоговая база, тем не менее, будет определяться исходя из среднегодовой остаточной стоимости (ч.1, ст. 412 НК);

- на беседку и бетонную площадку порядок применения минимальной стоимости согласно настоящему информационному письму не распространяется, соответственно, налог исчисляется исходя из среднегодовой остаточной стоимости.

**Ситуация 6.** При наличии у налогоплательщика налоговой льготы по налогу.

Основным видом деятельности налогоплательщика является производство сельскохозяйственной продукции.

Здание офиса и склад для хранения сельхозпродукции, общей площадью 700 кв.м, расположены в Карманинском районе Навоийской области, общая среднегодовая остаточная стоимость данных объектов составляет 910 млн.сум, из них:

№	Перечень объектов недвижимости	Площадь, кв.м (по данным органа кадастра и бухгалтерским документам одинаковая)	Среднегодовая остаточная стоимость по данным бухгалтерского учета, млн.сум	
			всего	1 кв.м
1	административное здание	150	360	2,4
2	склад для хранения сельхозпродукции	550	550	1,0
	<b>Всего</b>	<b>700</b>	<b>910</b>	<b>1,3</b>

Учитывая, что склад для хранения сельхозпродукции не подлежит налогообложению налогом, соответственно, по данному объекту налогоплательщик вправе не проводить независимую оценку для целей налогообложения.

*Налоговым кодексом предусмотрено, что при исчислении налога на имущество налоговая база уменьшается на среднегодовую остаточную стоимость имущества, находящегося на балансе сельскохозяйственных предприятий, используемого для производства и хранения сельскохозяйственной продукции (п.2, ч.1, ст. 414 НК).*

При этом по административному зданию налоговая база определяется отдельно исходя из среднегодовой остаточной стоимости, так как среднегодовая остаточная стоимость превышает минимальную стоимость.

## **5. Порядок представления справки о сумме налога на имущество юридических лиц за 2022 год**

В соответствии с постановлением Президента Республики Узбекистан «О мерах по обеспечению исполнения Закона Республики Узбекистан «О государственном бюджете республики узбекистан на 2022 год» от 30 декабря 2021 года №ПП-73 налогоплательщикам предоставлено право:

### **до 1 апреля 2022 года:**

представить уточненную справку о сумме налога на имущество юридических лиц за 2022 год без применения к ним мер ответственности в виде пени;

осуществить сверку площади объектов недвижимого имущества с органами кадастра;

обязаны уведомить налоговые органы о запланированном проведении независимой оценки стоимости объектов недвижимого имущества;

### **до 1 октября 2022 года:**

провести независимую оценку стоимости недвижимого имущества в случае, если среднегодовая остаточная стоимость объекта 1 кв.м ниже установленной минимальной стоимости;

**в течение 30 дней после проведения оценки**, но не позднее 1 октября 2022 года:

представить в налоговые органы уточненную справку о сумме налога на имущество юридических лиц за 2022 год. Также в этот срок налогоплательщик должен представить налоговому органу результаты оценки для внесения их в базу данных кадастра.