

БАЯНГОЛ ДҮҮРЭГ

Үл хөдлөх хөрөнгийн албан
татварын бүртгэл, тайлагнал,
ногдуулалт, хяналтыг
боловсронгуй болгох нь

ТУАБ Г.Алтанзагас
ТУБ Ш.Энхжаргал



АГУУЛГА

АСУУДАЛ

- ✓ ҮХХ-ИЙН
ТАТВАРЫГ
ТАТВАРЫН АЛБА
БҮРЭН БҮРТГЭЖ
ЧАДАЖ БАЙНА
УУ?

- ✓ САМА СИСТЕМ /МАСС
ҮНЭЛГЭЭ/

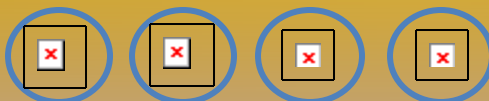
ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА

ӨНӨӨГИЙН БАЙДАЛ

- ✓ СУДАЛГАА
/Баянгол дүүрэг/
✓ ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

- ✓ МАСС /КАДАСТР/
ҮНЭЛГЭЭ

Шинэ санаа



✓ Өөрчлөлтийг
өөрсдөөсөө

Өнөөгийн байдал /Баянгол дүүрэг/

ҮХХ-ийн татвар

Төлбөр: Газар эзэмших,
ашиглах /0,1-1%/
Орлого:?

ҮХХАТХ. 8.4. Газраас авах
үл хөдлөх эд хөрөнгийн
албан татварыг газрын
асуудал эрхэлсэн төрийн
захиргааны байгууллага
ногдуулж, татварын
байцаагч хурааж, орон
нутгийн төсөвт оруулна.

Татвар: Газар, газраас бусад ҮХХ
өмчлөх /0,6-1%/
Орлого: 4,9 тэрбум

ГЗБГЗЗГ: www.egazar.gov.mn
/цахим/

Эзэмшигч-13104,
Өмчлөгч -10921,
Барилга – 12307,

УБЕГ /цаасаар ирсэн мэдээлэл/

Эзэмшигч-?,
Өмчлөгч -601,
Барилга – 9417,

Татварын Алба /Баянгол/ тахаст

Эзэмшигч-?,
Өмчлөгч -878,
Барилга – 3359,

БҮРТГЭЛ ЗӨРҮҮТЭЙ ?

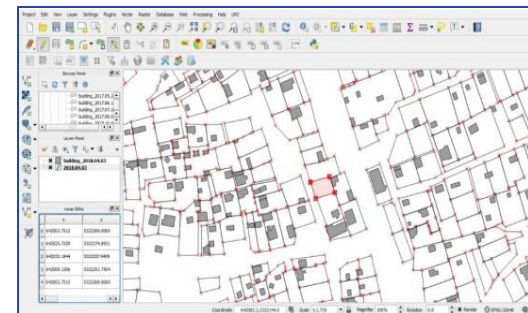
✓ Өөрчлөлтийг
өөрсдөөсөө

АСУУДАЛ: Бүртгэл

**БҮРТГЭЛИЙН УЯЛДААГҮЙ, НЭГДСЭН СТАНДАРТ БАЙХГҮЙ
/СИСТЕМҮҮД БАЙГАА Ч/**

[illegible]

Улсын бүртгэлийн
мэдээллийн сан



Газрын албаны мэдээллийн сан

ГАЗРЫН БҮРТГЭЛИЙН ЗӨРҮҮ

Газар өмчлөл

365825

УЛСЫН
БҮРТГЭЛИЙН
МЭДЭЭЛЛИЙН
САН

Газар эзэмшил, ашиглал

11265

Газар өмчлөл

570771

Газрын албаны

Газар эзэмшил, ашиглал

464385

мэдээллийн
сан

 **Өөрчлөлтийг
өөрсдөөсөө**

Эх сурвалж Газар зохион байгуулалт геодези зурагзүйн газар, Газрын нэгдмэл сангийн
тайлан 2017 он

✓ АСУУДАЛ: Татвар ногдуулах үнэлгээ бодит бус, зөрүүтэй

❖ ГАЗАР: ГА, УБЕГ

❖ ГАЗРААС БУСАД ҮХХ: УБЕГ
2018.08.31-ны байдлаар /тэрбум.төгрөг/
/тэрбум.төгрөг/

Д/д	Бүртгэл	Газар		Газрын үнэлгээний зөрүү		Газраас бусад ҮХХ		Газраас бусад ҮХХ-н үнэлгээний зөрүү	
		ТТт оо	Үнэлгээ	ТТтоо	Үнэлгээ	ТТтоо	Үнэлгээ	ТТтоо	Үнэлгээ
1	УБЕГ	601	9,2			9417	6,508		
2	БГД татвар	878	7,1	-277	2,1	3359	41,201	6058	-34,693

- Суурь үнэлгээ бодит бус
- Хуучирсан / Газар дээр суурилсан ҮХХ-н үнэлгээг тогтоох/
- Хяналт байхгүй
- Боловсон хүчин дутмаг/300 үнэлгээчин/



Нийт 6058 бүртгэлийн зөрүү



Авто
зогсоол,
граш
15%



Үнэлгээ:
157,4 тэрбум
ногдох татвар
157,4 сая,төг
алдаж байна.



Дуусаагүй
гэрчилгээтэй
барилга
0,003%



Үнэлгээ: 1
газрын 26,6
тэрбум, ногдох
татвар 266
сая,төг
бүртгэсэн.



Амины
болон
хувийн
сууц
84,997%

Орон сууцны
зориулалттай
гэрчилгээтэй хөрөнгө-
татвар ногдуулсан



Тоо-361

Үнэлгээ-1,6 тэрбум,
Ногдуулсан татвар-166,3
сая.төг

**Асуудал: Гэрчилгээний
зориулалт өөрчлөх**

ҮХХ-н бүртгэхдээ:

? ХЭБГ-н үнэлгээ → Даатгалын үнэлгээ → Данс бүртгэлийн үнэлгээг
үндэслэнэ гэсэн боловч ТА хамгийн өндөр үнэлгээг шууд авдаг

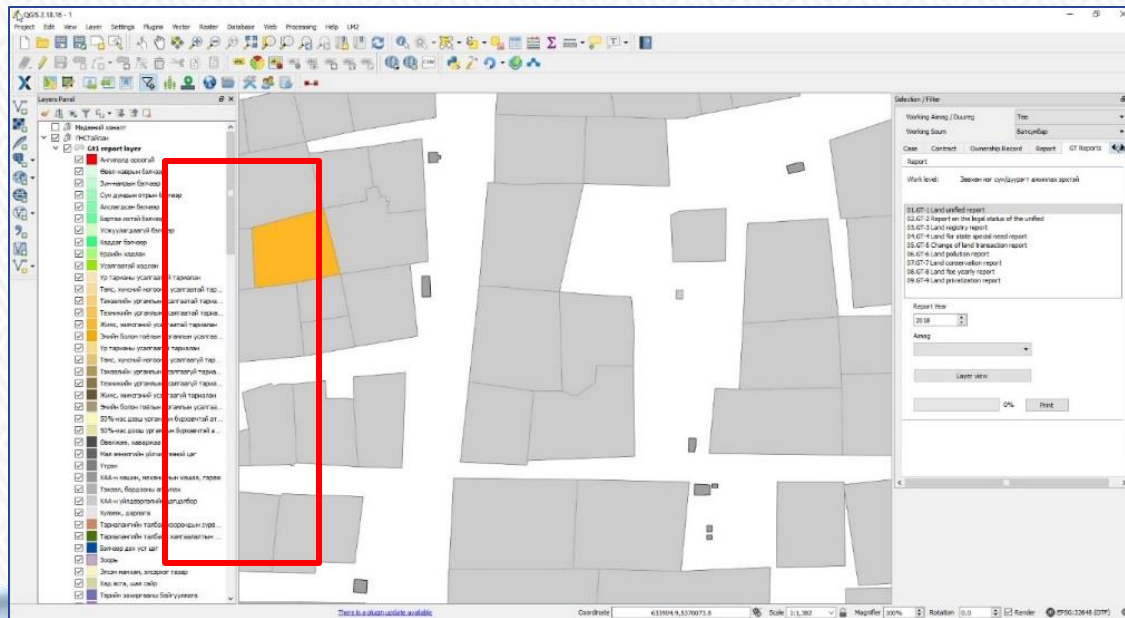


Шийдэл: ҮХХ-ийн татварын бүртгэлийн автоматжсан, өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн иж бүрэн мэдээлэл

МОНГОЛЫН АЖАЙ-АХУЙН ХАМГААГАХ, ӨСӨЛДӨРЖЛӨЛ, ӨНЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧ ИРГЭН, ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ИЖ БҮРЭН МЭДЭЭЛЭЛ



Кадастрын нэгдсэн систем



Нийслэл



Web application



Иргэн, ААН



Тайлан Table

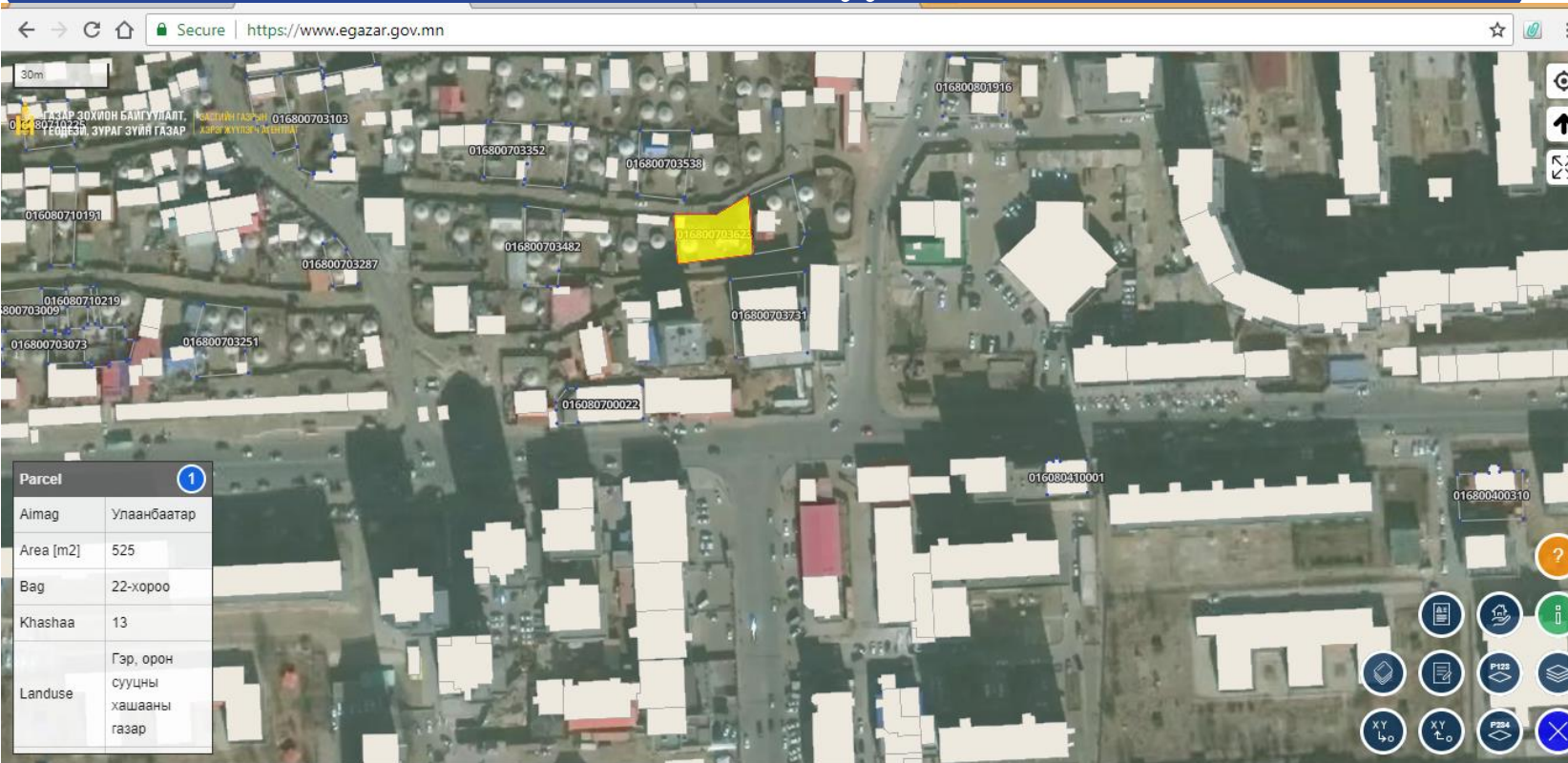


Бусад байгууллагуудад ашиглах боломжтой болно



Өөрчлөлтийг өөрсдөөсөө

Шийдэл: ҮХХ-ийн татварын бүртгэлийн автоматжсан, нэгдсэн систем байгуулах



1. Хамтын ажиллагаа: Төрийн байгууллагууд болон Банкуудтай үйл ажиллагаагаа уялдуулах.
2. Нэгдсэн стандарттай болох, журамлах
3. Татвар төлөлтийн бүх боломжуудыг системээр бий болгох

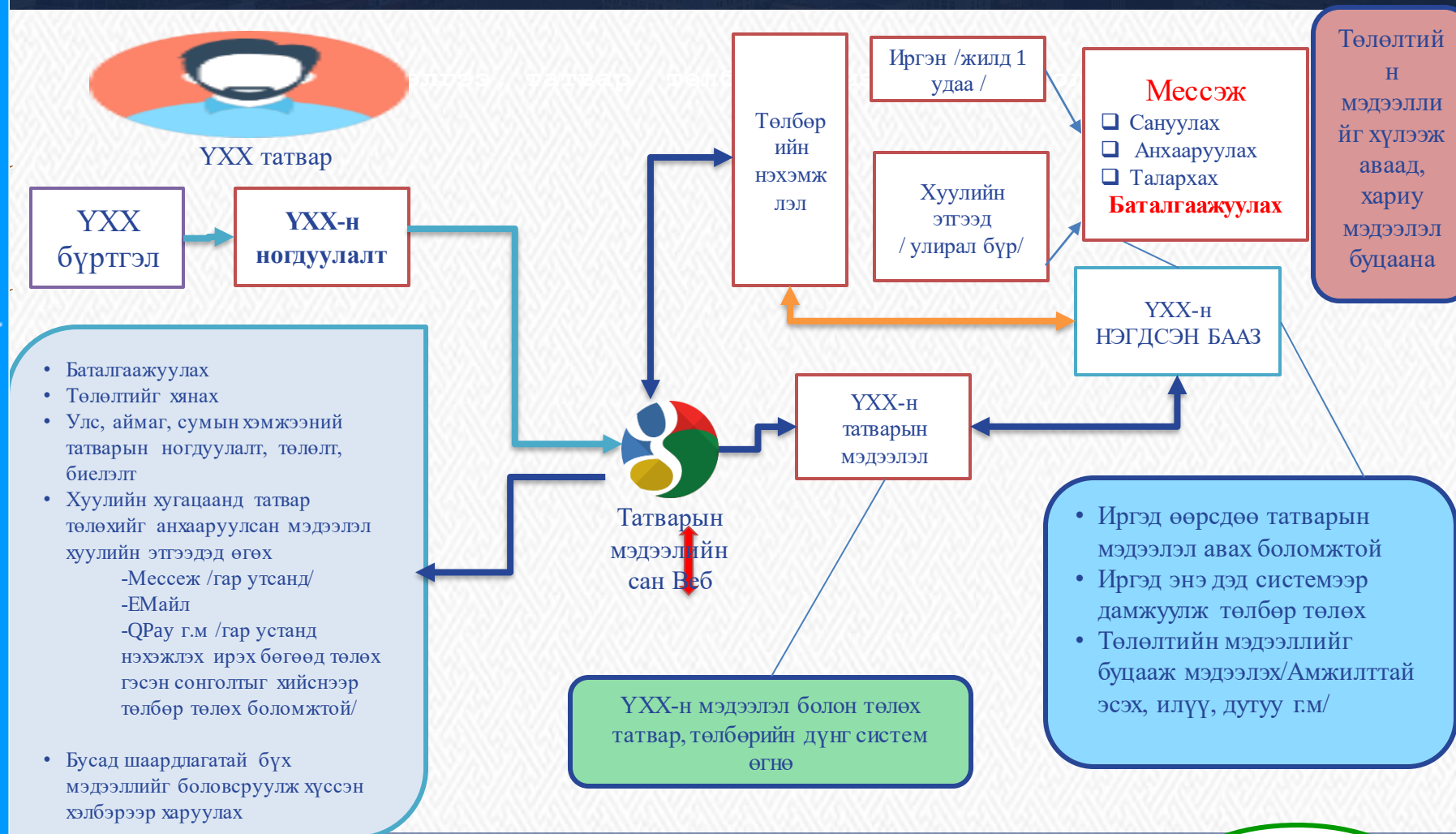
Мэдээллүүд:

1. Татвар төлөгчийн мэдээлэл - /УБЕГ, ГЗБГЗЗГ, БАНК, ebarimt.mn/
2. Ноогдуулалтын талаарх мэдээлэл
3. Татвар төлөлтийн талаарх мэдээлэл /БАНК/
4. Хяналтын мэдээлэл
5.





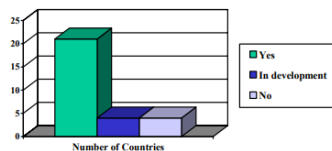
Газрын кадастрын мэдээллийн сангийн зурган болон газрын улсын бүртгэлийн мэдээллийг засварлан, хувийн хэргийн цаасан мэдээллийн тоон хэлбэрт шилжүүлэн, солбицол, ОЗМСанг ашиглан, хаяг, шинж чанар, газрын нэгдмэл сангийн тооллого, үнэлгээ, **татвар**, төлбөрийн мэдээлэлтэй нэгтгэн Газрын кадастрын мэдээллийн нэгдсэн санд оруулсан мэдээллийг ТА ашиглах боломж



Шийдэл: Масс/Кадастр/ үнэлгээ САМА SYSTEM

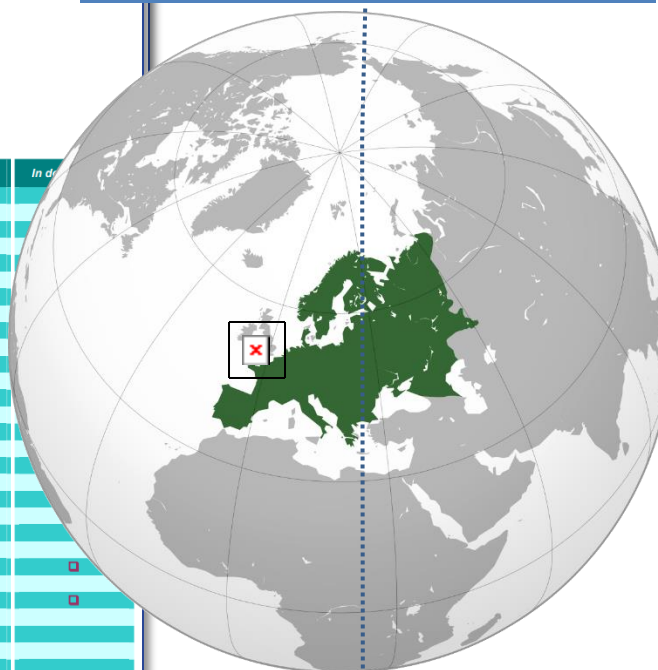


A1. Do you have a system of mass land (real estate) valuation for tax purposes in your country?

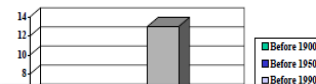


Country	Yes	No	In development
1. Armenia	☐	☐	☐
2. Austria	☐	☐	☐
3. Azerbaijan	☐	☐	☐
4. Belarus	☐	☐	☐
5. Belgium	☐	☐	☐
6. Bosnia and Herzegovina	☐	☐	☐
7. Cyprus	☐	☐	☐
8. Denmark	☐	☐	☐
9. Estonia	☐	☐	☐
10. Finland	☐	☐	☐
11. France	☐	☐	☐
12. Georgia	☐	☐	☐
13. Germany	☐	☐	☐
14. Hungary	☐	☐	☐
15. Iceland	☐	☐	☐
16. Italy	☐	☐	☐
17. Latvia	☐	☐	☐
18. Lithuania	☐	☐	☐
19. Malta	☐	☐	☐
20. Netherlands	☐	☐	☐
21. Norway	☐	☐	☐
22. Romania	☐	☐	☐
23. Russian Federation	☐	☐	☐
24. Slovak Republic	☐	☐	☐
25. Slovenia	☐	☐	☐
26. Spain	☐	☐	☐
27. Sweden	☐	☐	☐
28. Switzerland	☐	☐	☐
29. United Kingdom	☐	☐	☐

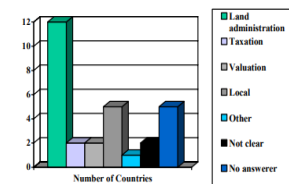
Эх сурвалж: НҮБ-ийн Европын эдийн засгийн хорооны Газрын удирдлагын ажлын хэсэг, “Европын татварын зорилготой кадастрын үнэлгээний систем” судалгааны ажил, 2009 он



A4. When was the mass valuation system established?



B3. How are mass valuation techniques implemented and by who?



Country	Land administration authorities	Tax authorities	Valuating authorities	Local Authorities	Other	Not clear	No answer
1. Armenia	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Austria	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Azerbaijan	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Belarus	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Belgium	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Bosnia and Herzegovina	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Cyprus	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Denmark	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9. Estonia	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10. Finland	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
11. France	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
12. Georgia	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
13. Germany	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
14. Hungary	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
15. Iceland	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
16. Italy	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
17. Latvia	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
18. Lithuania	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
19. Malta	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
20. Netherlands	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
21. Norway	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
22. Romania	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
23. Russian Federation	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
24. Slovak Republic	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
25. Slovenia	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
26. Spain	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
27. Sweden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
28. Switzerland	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
29. United Kingdom	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Кадастрын /mass valuation/ үнэлгээг нь анх XVI зууны эхэн үед татвар хураах зорилготойгоор эхлэл нь тавигдсан ба XX зууны эхэн үеэс дэлхийн улс орнууд ялангуяа Европт татвар хураах зорилгоор хэрэглэж эхэлсэн байна.

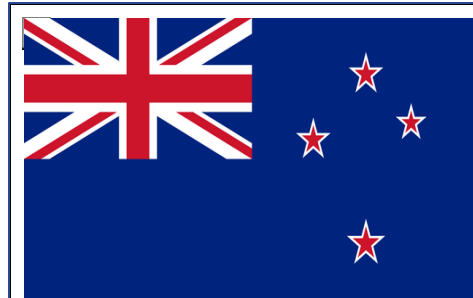
Зөвхөн татвар хураах зориулалттай байсан Кадастрын үнэлгээ нь одоо барьцаалах, арилжаалах, нөхөх олговор олгох гэх зэргээр ашиглагдаж байна.

Эх сурвалж: Gose Milecski, “Худалдаа үйлчилгээний зориулалттай газрын татварын болон нягтлан бодох бүртгэлийн масс үнэлгээ” судалгааны ажил, 2009 он



Швед-Масс үнэлгээ хийж, 2 жилд
арладаг, анх татварын зориулалттай
байсан бол өнөөдөр бүх төрлийн у.а-нд
жишиг үнэ болсон

CAMA
SYSTEM
/Computer
assisted mass
appraisal/



Австрали-Үнэ зарлах тухай
хууль, Жил бүр, нэгж талбар
бүрийн үнийг зарладаг



Франц-CAMA, олон нийтэд
мэдээллэдэг.



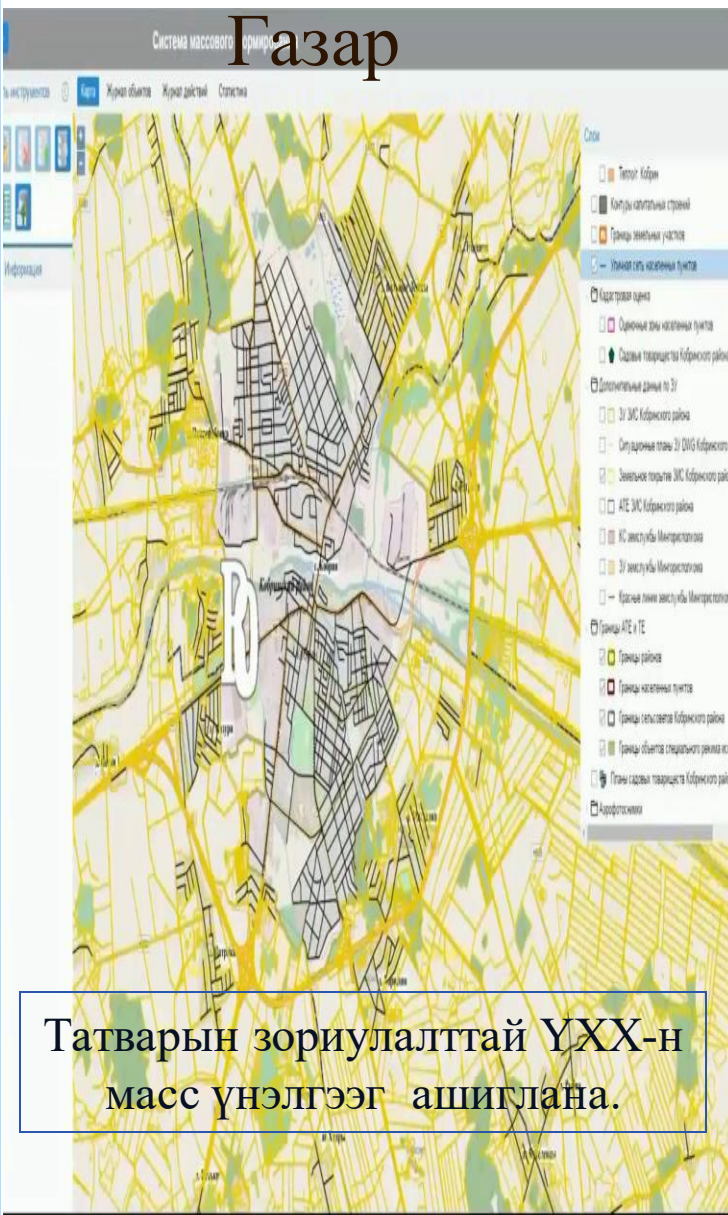
Герман-10 сая гаруй үнийн мэдээ,
үнэ иргэдэд нээлттэй



Япон-Үнэ зарлах тухай хууль, Жил
бүр, нэгж талбар бүрийн үнийг
зарладаг



Шийдэл: Масс/Кадастр/ үнэлгээ САМА system



Татварын зориулалттай ҮХХ-н масс үнэлгээг ашиглана.

Газраас бусад ҮХХ-н хувьд: Хятад улс

Эрхлэх үйл ажиллагаа, хугацаа, хөрөнгө оруулалтын хэлбэр...

- Зориулалт
- Бараа материал
- Ашиглагдах хугацаа
- Ижил төрлийн үйл ажиллагаа явуулдаг этгээдтэй харьцуулах
- Үнэлгээ тогтоосноос хойш нэг жилийн дараа дахин шинээр үнэлгээ хийх
- Хөнгөлөлт: Түр зогсолт хийхээс өмнө тухайн татварын албанд мэдэгдэж холбогдох өр зээл, үлдэгдэл зэргийг бүрэн барагдуулж, түр зогсолт хийх болсон шалтгаан, хугацаа, мөн анкет бөглөнө, Түр зогсолтын хугацаа нэг жилээс хэтрэхгүй
- Хэрэв борлуулсан, эсвэл өөрчлөлт хийсэн, шилжсэн зэргээс татварт хохирол учруулсан бол хуулийн дагуу шийднэ.

ҮР АШИГ

УЯЛДААТАЙ		ГЗБГЗЗГазар-УБЕГ-ТАТВАР нэгдсэн стандарт
ҮНЭЛГЭЭ БОДИТ		ҮХХ-Н БОДИТ ҮНЭЛГЭЭ ТОГТОНО
ТҮРГЭН ШУУРХАЙ, ИЛ ТОД		ЦАГ ХУГАЦАА ХЭМНЭНЭ, ҮХХ-Н ӨМЧЛӨГЧ, ЭЗЭМШИГЧИД МЭДЭЭЛЭЛ НЭЭЛТТЭЙ
ОЛОН НИЙТИЙН ОРОЛЦОО		ҮХХ-н мэдээллийн санг орон зайн бусад мэдээлэлтэй давхацуулан гар утас, таблет ашиглан үзэх боломжтой болно
ЭРСДЭЛГҮЙ		Байцаагчаас хамаарахгүй, эрсдэл буурна.
ХЯНАЛТ		Нэгдсэн удирдлага, хяналт тавих боломжтой болно.

ᠠᠨᠬᠠᠠᠷᠠᠯᠬᠠᠨᠳᠤᠭᠤᠯᠰᠠᠨᠳᠤ
ᠪᠠᠶᠢᠷᠯᠠᠯᠠᠭ

АНХААРАЛ ХАНДУУЛСАНД БАЯРЛАЛАА



www.mta.mn