



Совершенствование механизмов налогообложения строительных организаций в условиях цифровой трансформации экономики

Жаксымуратов Казбек Раджович

Каракалпакский Государственный университет

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные вопросы совершенствования налогообложения строительных организаций Республики Узбекистан в условиях цифровой трансформации экономики. Проанализированы особенности исчисления налога на добавленную стоимость и налога на прибыль юридических лиц с учётом специфики строительной отрасли, включая длительный производственный цикл, высокую ресурсоёмкость, этапность выполнения работ и необходимость финансирования текущих затрат до окончательной сдачи объекта. Особое внимание уделено внедрению эскроу-счетов и их влиянию на налоговую базу, финансовую устойчивость застройщиков и оборотный капитал строительных предприятий. Предложены рекомендации по оптимизации налоговой нагрузки, совершенствованию налогового администрирования и синхронизации бухгалтерского и налогового учёта в строительстве.

Ключевые слова: налогообложение, строительство, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль юридических лиц, эскроу-счета, Налоговый кодекс, цифровая трансформация, налоговое администрирование.

Введение. Строительная отрасль является одним из ключевых направлений развития национальной экономики, поскольку обеспечивает создание новых производственных и социальных объектов, формирует занятость населения, стимулирует смежные отрасли и оказывает прямое влияние на повышение уровня благосостояния граждан.

В условиях реализации государственных программ по модернизации жилищного фонда, развитию городской инфраструктуры и цифровизации фискального администрирования особую актуальность приобретает совершенствование механизмов налогообложения строительных организаций. Строительство отличается длительным производственным циклом, высокой капиталоемкостью, этапностью выполнения работ и значительной зависимостью от внешнего финансирования. Эти особенности требуют более гибкого и адаптивного подхода к налоговому регулированию.

Одной из важных проблем для строительных предприятий является необходимость соблюдения налоговых обязательств при наличии временного разрыва между понесёнными затратами, выполнением строительно-монтажных работ и фактическим поступлением денежных средств от заказчиков или покупателей. В результате возникает риск дефицита оборотного капитала, особенно при исчислении налога на добавленную стоимость и налога на прибыль юридических лиц.



Дополнительное значение данная проблема приобретает в условиях внедрения эскроу-счетов. С одной стороны, данный механизм повышает защиту покупателей жилья и прозрачность строительного рынка. С другой стороны, он ограничивает возможность застройщика использовать средства покупателей до завершения строительства, что усиливает потребность в банковском финансировании и требует пересмотра подходов к налоговому учёту.

Цель исследования. Целью исследования является анализ особенностей налогообложения строительных организаций Республики Узбекистан в условиях цифровой трансформации экономики, а также разработка предложений по совершенствованию налогового регулирования с учётом внедрения эскроу-счетов и специфики длительного строительного цикла.

Материалы и методы исследования. В ходе исследования были использованы положения Налогового кодекса Республики Узбекистан, материалы, отражающие особенности налогового регулирования строительной отрасли, а также научные и аналитические подходы к вопросам налогообложения, бухгалтерского учёта и проектного финансирования.

Методологическую основу исследования составили методы системного анализа, сравнительного анализа, экономического обобщения и изучения нормативно-правовых положений. Особое внимание уделено анализу влияния налога на добавленную стоимость, налога на прибыль юридических лиц и механизма эскроу-счетов на финансовую устойчивость строительных организаций.

Основная часть. Строительные организации функционируют в условиях, существенно отличающихся от многих других отраслей экономики. Производственный цикл в строительстве может занимать длительный период, а расходы на материалы, оплату труда, услуги субподрядчиков, технику и проектную документацию возникают задолго до окончательной реализации объекта. В связи с этим налоговое регулирование строительной отрасли должно учитывать временной разрыв между затратами, выручкой и поступлением денежных средств.

Одной из наиболее значимых проблем является администрирование налога на добавленную стоимость. В строительстве застройщик или подрядная организация несёт расходы на приобретение строительных материалов, оборудования и услуг субподрядчиков ещё на ранних этапах реализации проекта. При этом налоговые обязательства могут возникать раньше, чем предприятие получает окончательный расчёт за выполненные работы или реализованный объект.

Согласно общему подходу налогового законодательства, налоговая база при реализации товаров и услуг определяется исходя из выручки. Однако в строительной отрасли момент признания выручки и фактическое поступление денежных средств не всегда совпадают. Это может приводить к возникновению кассовых разрывов и дефициту оборотных средств, особенно у организаций, выполняющих долгосрочные строительные контракты.



Не менее важным вопросом является налогообложение прибыли юридических лиц. При договорах с длительным циклом реализации возникает необходимость корректного определения финансового результата. На практике может использоваться подход признания доходов и расходов по мере готовности объекта. Такой метод позволяет более равномерно распределять налоговую нагрузку, однако требует высокой точности бухгалтерских расчётов, объективной оценки степени завершенности работ и прозрачного подтверждения понесённых затрат.

Одновременно возникают методологические различия между бухгалтерским и налоговым учётом. Если правила бухгалтерского учёта ориентированы на достоверное отражение финансового результата, то налоговый учёт направлен на правильное определение налоговой базы. Несовпадение этих подходов может приводить к формированию отложенных налоговых обязательств, дополнительной нагрузке на бухгалтерские службы и повышению риска налоговых споров.

В условиях цифровой трансформации экономики особое значение приобретает автоматизация налогового администрирования. Использование электронных счетов-фактур, цифровых платформ, онлайн-мониторинга расчётов и информационного обмена между налоговыми органами и хозяйствующими субъектами позволяет повысить прозрачность строительной отрасли. Вместе с тем цифровизация требует от строительных организаций повышения качества внутреннего учёта, своевременного отражения операций и корректного документального подтверждения расходов.

Отдельного внимания заслуживает внедрение эскроу-счетов в строительной отрасли. Данный механизм меняет традиционную модель взаимодействия между застройщиком, банком и покупателем. Денежные средства покупателей размещаются на специальных счетах и становятся доступными застройщику только после завершения строительства и выполнения установленных условий. Это снижает риски покупателей, однако одновременно ограничивает доступ строительной организации к средствам на этапе реализации проекта.

С точки зрения налогообложения эскроу-счета создают новые вопросы. До момента раскрытия эскроу-счёта денежные средства не поступают в свободное распоряжение застройщика, поэтому возникает необходимость чёткого определения момента признания выручки. При отсутствии специальных правил возможны противоречия в определении налоговой базы по НДС и налогу на прибыль.

Кроме того, переход к проектному финансированию усиливает зависимость застройщиков от банковских кредитов. Проценты по кредитам увеличивают себестоимость строительства и могут снижать прибыльность проектов. Если налоговое регулирование не будет учитывать данные особенности, строительные организации могут столкнуться с дополнительной финансовой нагрузкой, что негативно повлияет на инвестиционную активность и доступность жилья.

Для наглядного отражения различий между традиционной моделью и моделью с использованием эскроу-счетов можно выделить следующие особенности. При традиционной модели выручка может признаваться поэтапно, по мере выполнения работ и оформления актов. При модели с эскроу-счетами признание выручки фактически смещается к моменту завершения проекта и раскрытия счёта. Это



снижает риски нецелевого использования средств покупателей, но усиливает нагрузку на оборотный капитал застройщика.

В целях совершенствования налогового регулирования строительной отрасли целесообразно рассмотреть возможность введения специальных условий по зачёту отрицательного сальдо НДС для застройщиков, участвующих в государственных программах доступного жилья. Такая мера позволит снизить давление на оборотные средства и поддержать компании, реализующие социально значимые проекты.

Также важным направлением является стимулирование энергоэффективного строительства. Предоставление налоговых преференций строительным компаниям, использующим «зелёные» технологии, современные энергосберегающие материалы и экологичные проектные решения, может способствовать повышению качества строительства и снижению эксплуатационных расходов в будущем.

Необходима и синхронизация требований налогового законодательства с принципами бухгалтерского учёта и международными стандартами финансовой отчётности в части отражения выручки по долгосрочным договорам строительства. Это позволит снизить методологические расхождения, повысить прозрачность финансовой отчётности и уменьшить вероятность налоговых споров.

Таким образом, совершенствование механизмов налогообложения строительных организаций должно учитывать не только фискальные интересы государства, но и необходимость сохранения финансовой устойчивости строительного бизнеса. Налоговая система в данной сфере должна выполнять не только функцию пополнения бюджета, но и стимулирующую функцию, обеспечивая развитие строительства, инвестиционной активности и доступности жилья.

Заключение. Совершенствование системы налогообложения строительных организаций является важным условием устойчивого развития строительной отрасли в Республике Узбекистан. Специфика строительства, выраженная в длительном производственном цикле, высокой ресурсоёмкости и этапности расчётов, требует адаптации налогового регулирования к реальным условиям деятельности строительных предприятий.

Особую значимость имеют вопросы исчисления налога на добавленную стоимость и налога на прибыль юридических лиц. При отсутствии гибких механизмов налогового администрирования у строительных организаций может возникать дефицит оборотных средств, что снижает их финансовую устойчивость и инвестиционную активность.

Внедрение эскроу-счетов является важным шагом в направлении повышения прозрачности строительного рынка и защиты покупателей жилья. Однако данная модель требует уточнения порядка признания выручки, налоговой базы и расходов застройщика. Без соответствующей адаптации налогового законодательства переход к проектному финансированию может усилить финансовую нагрузку на строительные организации.

В этой связи целесообразно совершенствовать порядок зачёта НДС, стимулировать энергоэффективное строительство, унифицировать налоговый и



бухгалтерский учёт по долгосрочным строительным контрактам, а также закрепить специальные правила налогообложения операций, связанных с эскроу-счетами. Сбалансированная налоговая политика позволит обеспечить устойчивое развитие строительной отрасли, повысить прозрачность рынка и создать условия для дальнейшей урбанизации республики.

Список литературы

1. Налоговый кодекс Республики Узбекистан, утверждённый Законом Республики Узбекистан от 30.12.2019 г. № ЗРУ-599.
2. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-11 от 27.01.2025 г. «О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства и совершенствованию механизмов регулирования процесса строительства жилых и нежилых объектов на основе долевого участия».
3. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-21 от 16.02.2026 г. «О дополнительных мерах по последовательному продолжению и выведению на новый этап реформ в рамках приоритетных направлений развития страны до 2030 года».
4. Постановление Президента Республики Узбекистан № ПП-4732 от 27.05.2020 г. «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов».