

НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАР



НИЙЦЛИЙН АУДИТЫН ТАЙЛАН

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН АЛБАН ТАТВАРЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН
ХЭРЭГЖИЛТ

АУДИТЫН КОД: НТАГ-2020/06-НА

Аудитын 1 дүгээр хэлтэс

Хэлтсийн дарга бөгөөд аудитын менежер
Ц.Бат-Өлзий
Аудитын багийн ахлагч аудитор У.Оюунхүү
Ахлах аудитор Д.Ичин
Аудитор С.Лхагвасүрэн, Ч.Чулуун-Эрдэнэ
Гэрээт аудитор Д.Зэндмэнэ, Б.Мөнхцоож

Сүхбаатар дүүрэг, Соёлын Төв өргөө
Г корпус 427 дугаар өрөө. Утас:11315578

Улаанбаатар хот
2021 он

Энэхүү аудитын тайлантай холбоотой нэмэлт
мэдээллийг дараах хаягаар авна уу. Цахим
хуудас www.audit.mn

АГУУЛГА

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ТАЙЛБАР	3#
АУДИТЫН ТАЛААРХ ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	4#
<i>Аудит хийсэн үндэслэл, бүрэн эрх</i>	5
<i>Аудитын зорилт</i>	5
<i>Аудитын хамарсан хүрээ</i>	5
<i>Аудитын арга зүй, стандартын талаарх мэдэгдэл</i>	5
<i>Аудитад ашигласан шалгуур үзүүлэлтүүд</i>	6
<i>Аудит хийсэн багийн бүрэлдэхүүн</i>	6
БҮЛЭГ 1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийг татварт бүрэн хамруулахад шаардлагатай татварын бүртгэл, мэдээллийн санг бүрдүүлсэн эсэх.	7#
БҮЛЭГ 2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн татварыг бүрэн ногдуулж, хугацаанд нь төлүүлсэн эсэх	10#
БҮЛЭГ 3. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн татварт холбогдох татварын бүртгэл, мэдээллийн сан, ногдуулалт, төлөлтөд хяналт хэрэгжүүлсэн эсэх	16#
АУДИТЫН ДҮГНЭЛТ	19#
АУДИТЫН ЗӨВЛӨМЖ	20#
ХОЛБОГДОХ БАЙГУУЛЛАГЫН САНАЛУУД	21#
ХОЛБОГДОХ БАЙГУУЛЛАГЫН САНАЛД ӨГСӨН ХАРИУ ТАЙЛБАР	26#

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ТАЙЛБАР

УИХ	Улсын их хурал
ЗГ	Засгийн газар
ТЕГ	Татварын ерөнхий газар
УБЕГ	Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар
НИТХ	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал
НТГ	Нийслэлийн Татварын газар
БГД	Баянгол дүүрэг
БЗД	Баянзүрх дүүрэг
СХД	Сонгинохайрхан дүүрэг
СБД	Сүхбаатар дүүрэг
ХУД	Хан-Уул дүүрэг
ЧД	Чингэлтэй дүүрэг
БНД	Багануур дүүрэг
НД	Налайх дүүрэг
БХД	Багахангай дүүрэг
АДБОУС	Аудитын дээд байгууллагын олон улсын стандарт
УТҮГ	Улсын төсөвт үйлдвэрийн газар
ҮХЭХ	Үл хөдлөх эд хөрөнгө
ҮХЭХАТТХ	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль



ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗАР
НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН
ГАЗРЫН ДАРГА, ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОРЫН
ТУШААЛ

2021 оны 03 сарын 26 өдөр

Дугаар 4/10

Улаанбаатар хот

Нийцлийн аудитын тайланг
баталгаажуулах тухай

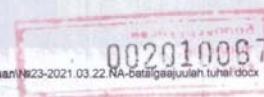
Төрийн аудитын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.4 дэх заалт, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторов 2018 оны А/207 дугаар "Эрх, үүрэг шилжүүлэх тухай" тушаалын 5 дугаар хавсралт, 2021 оны Б/08 дугаар "Албан үүрэг түр орлон гүйцэтгүүлэх тухай" тушаал, Нийслэл дэх Төрийн аудитын газрын Удирдлагын зөвлөлийн 2021 оны 3 дугаар сарын 22-ны өдрийн хурлын тэмдэглэлийг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн хэрэгжилтэд 2018, 2019 оныг хамруулан хийсэн нийцлийн аудитын тайлан, албан шаардлагыг (НТАГ-2020/06-НА) хавсралтаар баталгаажуулсугай.
2. Нийцлийн аудитаар илэрсэн зөрчлийг арилгаж албан шаардлага, зөвлөмжийн хэрэгжилтийг 2021 оны 4 дүгээр улиралд багтаан хариу мэдэгдэхийг нийслэл, дүүргийн татварын байгууллагын дарга нарт зөвлөсүгэй.
3. Аудитаар өгсөн албан шаардлага, зөвлөмжийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж, үр дүнг 2021 оны 4 дүгээр улиралд гаргаж танилцуулахыг Аудитын нэгдүгээр хэлтсийн дарга бөгөөд аудитын менежер /Ц.Бат-Өлзий/-т үүрэг болгосугай.
4. Тайланг Үндэсний аудитын газар, Татварын Ерөнхий газар болон нийслэл, дүүргийн татварын байгууллагуудад хүргүүлсүгэй.

ДАРГА БӨГӨӨД ТЭРГҮҮЛЭХ
АУДИТОРЫН АЛБАН ҮҮРГИЙГ
ТҮР ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ



М.ЭРДЭНЭЖАРГАЛ



АУДИТЫН ТАЛААРХ ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Аудит хийсэн үндэслэл, бүрэн эрх

Аудитыг Төрийн аудитын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3 дахь заалтыг үндэслэн Улсын Их Хурлын Төсвийн байнгын хорооны “Аудитын сэдэв батлах тухай” 2019 оны 05 дугаар тогтоол, Нийслэл дэх Төрийн аудитын газрын 2020-2021 оны гүйцэтгэлийн төлөвлөгөөний дагуу хийж гүйцэтгэв.

Аудитын зорилт

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн хэрэгжилтэд аудит хийж үр нөлөөг сайжруулахад чиглэсэн дүгнэлт, зөвлөмж өгч, холбогдох байгууллага, албан тушаалтанд танилцуулахад аудитын зорилго чиглэсэн бөгөөд дараах 3 дэд зорилтын хүрээнд аудит хийсэн. Үүнд:

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийг албан татварт бүрэн хамруулахад шаардлагатай татварын бүртгэл, мэдээллийн санг бүрдүүлсэн эсэх;
2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн татварыг бүрэн ногдуулж, хугацаанд нь төлүүлсэн эсэх;
3. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвартай холбоотой татварын бүртгэл, мэдээллийн сан, ногдуулалт, төлөлтөд хяналтыг хэрэгжүүлсэн эсэх.

Аудитын хамарсан хүрээ

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн хэрэгжилтэд аудит хийхдээ газраас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварыг хамруулан аудит хийсэн бөгөөд нийслэлийн 9 дүүргийн татварын байгууллагын 2018 он, 2019 оны ногдуулалт, төлөлт, ТЕГ-ын татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн сан болон УБЕГ-ын эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн мэдээллийн сан, тэдгээрт байгаа татвар төлөгч, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчийн үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой мэдээлэл, холбогдох бусад баримт материалыг хамруулан аудит хийлээ.

Аудитын арга зүй, стандартын талаарх мэдэгдэл

Аудитыг гүйцэтгэхэд АДБОУС 100, 400, 3000, 4000 дугаар стандартууд, Төрийн аудитын Тулгуур зарчим MNS6817:2020, Нийцлийн аудитын зарчим MNS6817-6:2020, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторын 2016 оны А/146 тушаалаар баталсан “Нийцлийн аудитын түр журам”-ыг баримтлан эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн болон татварын бүртгэл, мэдээллийн сангийн үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой өмчлөгч, татвар төлөгчийн мэдээллүүдийг харьцуулан дүн шинжилгээ хийх, зөрүүтэй мэдээллүүдийг тулган баталгаажуулах, татварын хөндлөнгийн мэдээлэл цуглуулах эрх зүйн орчин, тогтолцоо, хэрэгжилтийн байдалд нөхцөл байдлын шинжилгээ хийх, татварын ногдуулалтыг давтан тооцоолох, ҮХЭХ-ийн албан татварын төлөлтийг дансны хуулгатай тулган баталгаажуулах, тайлбар тодруулга авах, дотоод хяналтын орчин, тогтолцоонд дүн шинжилгээ хийх зэрэг арга зүйг ашиглаж, аудитын хөтөлбөр, горимын дагуу нотлох зүйл цуглуулан аудитын дүнд үндэслэн дүгнэлт, зөвлөмжийг боловсруулсан.

Аудитад ашигласан шалгуур үзүүлэлтүүд

Аудитад Татварын ерөнхий, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын, Иргэний, Улсын бүртгэлийн ерөнхий, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн, Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль, НИТХ-ын “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын хувь хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” 2012 оны 5/18 тогтоол, 2017 онд ТЕГ болон УБЕГ-ын хооронд байгуулсан хамтран ажиллах гэрээ болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, заавар, журмуудыг шалгуур үзүүлэлт болгон ашиглав.

Аудит хийсэн багийн бүрэлдэхүүн

Аудитыг Нийслэл дэх Төрийн аудитын газрын Аудитын 1 дүгээр хэлтсийн дарга бөгөөд аудитын менежер Ц.Бат-Өлзий удирдан, аудитор У.Оюунхүү ахалж, ахлах аудитор Д.Ичин, аудитор С.Лхагвасүрэн, Ч.Чулуун-Эрдэнэ, гэрээт ажилтан Д.Зэндмэнэ, Б.Мөнхцоож нар 2020 оны 9 дүгээр сарын 05-аас 2021 оны 3 дугаар сарын 09-ний хооронд хийж гүйцэтгэв.

Аудитыг 2020 оны 5 дугаар сарын 26-аас 11 дүгээр сарын 27-ны өдөр хүртэлх хугацаанд хийж гүйцэтгэхээр төлөвлөсөн боловч дараах шалтгааны улмаас төлөвлөсөн хугацаа хойшлогдож сунгагдсан болно. Үүнд:

1. Аудитын нээлтийг төлөвлөгөө хөтөлбөрийн дагуу 2020 оны 5 дугаар сарын 26-нд хийж, аудитыг эхлүүлсэн боловч аудитын нээлтэд оролцсон нийслэл, дүүргийн татварын байгууллагын дэд дарга нарын тавьсан хүсэлтийн дагуу татварын бүртгэл, мэдээллийн сан дахь үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын ногдуулалт, төлөлтийн мэдээлэл зөрүүтэй байгааг татварын байгууллага хянаж баталгаажуулсны дараа аудит хийхэд шаардлагатай мэдээллийг гаргаж ирүүлэхээр шийдвэрлэсэн. Тэдгээр мэдээллийг нийслэл, дүүргийн татварын байгууллагаас 2020 оны 6 дугаар сарын 25-нд буюу аудитын нээлт хийсэн хугацаанаас 1 сарын дараа ирүүлсэн.

2. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын сонгуулийн тухай хуульд заасны дагуу төрийн аудитын байгууллагаас орон нутгийн 2020 оны ээлжит сонгуульд оролцох нам, эвсэл, бие даан нэр дэвшигчдийн сонгуулийн мөрийн хөтөлбөр, хандивын тайланг хянаж дүгнэлт гаргах хуулийн товлосон хугацаа бүхий аудит 2020 оны 6 дугаар сарын 25-аас эхэлж уг аудитын багийн бүрэлдэхүүн тухайн ажлын хэсэгт орж ажиллан 9 дүгээр сарын 10-ны өдөр хүртэлх хугацаанд гүйцэтгэсэн.

3. Үндэсний аудитын газрын нэгдсэн удирдамжаар төрийн аудитын байгууллагын аймаг, нийслэл дэх салбар байгууллага бүр “Орон нутгийн хөгжлийн сангийн 2019 оны хөрөнгийн зарцуулалт”-д 2020 оны 10 дугаар сарын 10-ны өдрөөс 11 дүгээр сарын 15-ны өдөр хүртэлх хугацаанд нэгдсэн төлөвлөгөө хөтөлбөрийн дагуу хийх нийцлийн аудитад аудитын баг бүрэн бүрэлдэхүүнээрээ оролцсон.

4. Ковид-19 цар тахлын тархалттай холбоотойгоор нийслэлд 2020 оны 11 дүгээр сарын 12-ны өдрөөс 2021 оны 1 дүгээр 11-ний өдөр хүртэлх 2 сарын хугацаанд хөл хорио тогтоосон тул Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн хэрэгжилтэд хийсэн аудитын дүнг аудитад хамрагдагч байгууллага болох нийслэл, дүүргийн татварын байгууллагатай тулган баталгаажуулах боломжгүйд хүрч аудитын хугацааг дээрх хугацаагаар сунгасан.

БҮЛЭГ 1. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙГ ТАТВАРТ БҮРЭН ХАМРУУЛАХАД ШААРДЛАГАТАЙ ТАТВАРЫН БҮРТГЭЛ, МЭДЭЭЛЛИЙН САНГ БҮРДҮҮЛСЭН ЭСЭХ.

Ерөнхий мэдээлэл

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль нь анх 2000 онд батлагдаж, газарт татвар ногдуулах, татварын хувь хэмжээг өөрчлөх, үйлдвэр технологийн парк, чөлөөт бүсийн барилга байгууламжийг татвараас чөлөөлөхтэй холбоотойгоор 4 удаа нэмэлт өөрчлөлт орсон байна.

1.1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулахад шаардлагатай хөндлөнгийн мэдээлэл цуглуулах, ашиглах хууль эрх зүйн орчин бүрдсэн үү?

Татварын ерөнхий хуулиар татварын байгууллагын эрх, үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлж зохицуулсан бөгөөд уг хуулийг хамгийн сүүлд 2008 оны 5 дугаар сар, 2019 оны 3 дугаар сард шинэчлэн найруулж баталжээ. Хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулахад шаардлагатай хөндлөнгийн мэдээлэл цуглуулах, ашиглахтай холбоотой дараах зохицуулалтуудыг тусгажээ. Үүнд:

2008 онд батлагдсан:

- o *Хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.3. “Татварын алба нь энэ хуулийн 31.1-д заасан татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд шаардлагатай хөндлөнгийн мэдээллийг хууль тогтоомжид нийцүүлэн цуглуулах эрхтэй”*

2019 онд батлагдсан:

- o *Хуулийн 21.2. “Татварын алба татварын хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай ... баримт бичиг, мэдээллийг татвар төлөгч, түүнтэй харилцагч аж ахуйн нэгж, байгууллага, хувь хүн, санхүүгийн байгууллагаас үнэ төлбөргүй гаргуулан авна”,*
- o *Хуулийн 34 дүгээр зүйлийн 34.8.2. “Улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага ... бүртгэлтэй эд хөрөнгийн эрхийн улсын дэлгэрэнгүй бүртгэл, өөрчлөлттэй холбоотой ... мэдээллийг гаргаж, татварын албанд хүргүүлнэ”,*
- o *Хуулийн 34 дүгээр зүйлийн 34.1. “Татварын алба татвар төлөгчийн талаар хөндлөнгийн мэдээлэл цуглуулж, хөндлөнгийн мэдээллийн санг бүрдүүлж, мэдээллийг татварын хяналт шалгалт, татвар ногдуулалт, хураалт болон татвар төлөгчийн эрсдэл, бүртгэлийн үйл ажиллагаанд ашиглах бөгөөд энэ хуулийн ... 34.8-д заасан байгууллага, албан тушаалтан татварын албанд шаардлагатай мэдээллийг гаргаж өгөх, татварын зорилгоор хамтран ажиллах үүрэг хүлээнэ” гэж тус тус заасан байна.*

Мөн Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.11-д “Улсын бүртгэлийн цахим мэдээллийн сан нь төрийн мэдээллийн бусад сантай мэдээлэл солилцох боломжтой байх бөгөөд төрийн цахим мэдээллийн сан хариуцсан байгууллагад дундын мэдээллийн сан үүсгэн ажиллуулна”, ЗГ-ын 2017 оны 159 дүгээр тогтоолоор баталсан “Төрийн цахим мэдээллийн санг бүрдүүлэх, ашиглах журам”-ын 2.1.3. “Суурь цахим мэдээллийн сан гэж иргэний бүртгэл, хуулийн этгээдийн бүртгэл, эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл, хаягийн бүртгэл, газрын кадастрын мэдээллийн санг ойлгоно”, 3.2. “Захиргааны байгууллага нь суурь мэдээллийн сангийн хуулбарыг Үндэсний дата төвд байршуулж, цаг хугацааны хоцрогдолгүй байнга шинэчилнэ” гэж заажээ.

2017 онд ТЕГ болон УБЕГ-ын хооронд “Улсын бүртгэлийн мэдээллийн санд холбогдон мэдээлэл солилцох тухай” гэрээ байгуулан үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээдийн хөрөнгө, шилжилт хөдөлгөөний талаарх

дэлгэрэнгүй мэдээллийг “Үндэсний дата төв” УТҮГ-т байрших улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангаар дамжуулан авахаар тусгажээ.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулахад шаардлагатай хөндлөнгийн мэдээлэл цуглуулах, ашиглах хууль эрх зүйн орчин бүрдсэн байна.

1.2. Татварын байгууллага нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн татварын бүртгэл, мэдээллийн санг бүрэн бүрдүүлсэн үү?

Татварын ерөнхий хуулийн 77 дугаар зүйлийн 77.1. “Татварын алба нэгдмэл, төвлөрсөн удирдлагатай байна”, 77.3. “Татварын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага бүх шатны татварын албаны үйл ажиллагааг мэргэжил, арга зүйн удирдлага, төсөв хөрөнгөөр хангаж, үйл ажиллагаанд нь хяналт тавьж ажиллана” гэж заасны дагуу ТЕГ нь татварын байгууллагын түвшинд үйл ажиллагаанд ашиглах татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн сан, систем, программ хангамжийг хариуцаж байна.

ТЕГ 2002 оноос “Tax-act” татварын хуулийн хэрэгжилтийг хангах систем ашиглаж байгаад 2019 оноос шинээр “Tais” татварын удирдлагын нэгдсэн системийг нэвтрүүлжээ.

Мөн 2017 оноос УБЕГ-аас авах үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой мэдээллийг төрийн мэдээлэл солилцооны “ХУР” систем ашиглан цахимаар мэдээлэл солилцож эхэлсэн байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчийн хөрөнгийг тодорхойлох, татвар ногдуулах, төлүүлэхтэй холбоотой системийн болон шийдэл, зохицуулалтаас шалтгаалсан дараах асуудлууд байна. Үүнд:

- o 2018 он хүртэлх хугацаанд татварын байгууллага “Tax-act” системд үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэхдээ улсын бүртгэлийн “У” дугаараар бүртгээгүй, тусдаа “Т” дугаараар бүртгэсэн, “Tais” систем рүү шилжихдээ бүртгэлийг шинэчилж улсын бүртгэлтэй тулгаагүй, эд хөрөнгө тус бүрээр өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй байхад татварт нэгтгэн бүртгэж ногдуулалт хийсэн;
- o Татварын байцаагч иргэн, хуулийн этгээдийн зөвхөн регистрийн дугаар мэдэгдэж байгаа тохиолдолд “Tais” системээр дамжуулан ХУР системд хандаж өмчлөлд нь байгаа үл хөдлөх хөрөнгийн нэр, улсын бүртгэлийн дугаар, байршлын хаяг, талбайн хэмжээ гэсэн 4 төрлийн мэдээлэл авах боломжтой;
- o Үл хөдлөх хөрөнгийг өмчилж эхэлсэн, дууссан, шилжүүлсэн огноо, худалдах худалдан авах гэрээ, хэлцлийн үнэ, хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой мэдээллийг авах боломжгүй;
- o Тодорхой хугацаанд улсын бүртгэлд шинээр нэмж бүртгэгдсэн болон хасагдсан, шилжилт, хөдөлгөөн хийгдсэн үл хөдлөх хөрөнгө, өмчлөгчийн талаарх түүхчилсэн мэдээллийг тухай бүр мэдэх боломжгүй;
- o “Tax-act” системд үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч татвар төлөгчөөс хасагдсан тохиолдолд түүхчилсэн мэдээлэл нь программ дээр харагддаг байсан бол “Tais” системд уг мэдээллийг харах боломжгүй;
- o Гадаадын иргэн үл хөдлөх хөрөнгө өмчилж байгаа тохиолдолд УБЕГ-ын эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд гадаадын иргэний регистрийн дугаараар бүртгэгдэж бол татварын бүртгэл, мэдээллийн санд татварын байгууллага хоёр үсэг 6 оронтой тоо бүхий дугаар олгон татвар төлөгчөөр бүртгэсэн;
- o Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ өөрчлөгдсөн тохиолдолд “Tais” системд мэдээлэл нь түүхчилсэн байдлаар бус зөвхөн сүүлд өөрчлөлт орсон үнэлгээний мэдээллийг харагдахаар хязгаарлагдмал түвшинд байна.

Энэ нь ТЕГ хөндлөнгийн мэдээлэл цуглуулж татвар ногдох хөрөнгийг бүрэн тодорхойлох, эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй хөрөнгө

бүрийг татварт хамруулах, тулган шалгах, хяналт тавих, татварыг бүрэн ногдуулах, төлүүлэх арга хэмжээ хангалтгүй байгааг харуулж байна.

Үүний улмаас нийслэлийн 9 дүүргийн хэмжээнд УБЕГ-ын эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй 9515 гаруй үл хөдлөх хөрөнгийг татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн баазад бүртгээгүй, 2018, 2019 онд татвар ногдуулаагүй, төлүүлээгүй байна.

ТЕГ-аас улсын бүртгэлд шинээр нэмж бүртгэгдсэн, хасагдсан үл хөдлөх хөрөнгө, шилжилт хөдөлгөөнтэй холбоотой болон хөрөнгийн үнэлгээний талаарх мэдээллийг авахаар удаа дараа уулзалт хийж байгаа гэсэн тайлбарыг ирүүлсэн боловч албан бичгээр хандаагүй, гэрээнд тусгайлан өөрчлөлт оруулах хүсэлт гаргаагүй байна.

Аудитын явцад Үндэсний дата төвийн Мэдээлэл, технологийн хэлтсийн ахлах мэргэжилтэн, ТЕГ-ын Бүртгэлийн хэлтэс, Мэдээлэл технологийн хэлтсийн дарга нар болон УБЕГ-ын Мэдээлэл, судалгаа программ хангамжийн хэлтсийн дарга, программист, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газрын улсын ахлах бүртгэгч нартай хамтарсан уулзалт зохион байгуулж, тухайн асуудлаар хэлэлцэн татварын байгууллагад шаардлагатай байдлаар нэмэлт мэдээллийг ХУР системд байршуулах чиглэлээр харилцан ойлголцсон.

Татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санг бүрэн бүрдүүлээгүйгээс эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй татвар ногдох үл хөдлөх хөрөнгө бүрийг татварт хамруулаагүй байна.

Цаашид УБЕГ-тай байгуулсан мэдээлэл солилцох тухай гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулж, улсын бүртгэлд нэмж бүртгэгдсэн болон хасагдсан үл хөдлөх эд хөрөнгө, шилжилт, хөдөлгөөний талаарх мэдээллийг тодорхой хугацааны давтамжтайгаар авах, төрийн мэдээлэл, солилцооны ХУР системд байршуулах талаар тусгах, “Tais” системийг боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн татвар ногдуулахад шаардлагатай хөндлөнгийн мэдээлэл цуглуулах, ашиглах хууль эрх зүйн орчин бүрдсэн ч татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн сангийн бүрдүүлэлт хангалтгүй байна.

БҮЛЭГ 2. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТАТВАРЫГ БҮРЭН НОГДУУЛЖ, ХУГАЦААНД НЬ ТӨЛҮҮЛСЭН ЭСЭХ

Ерөнхий мэдээлэл

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1¹, 6.1²-д заасны дагуу нийслэлд газраас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварыг ногдуулахдаа дараах үнэлгээний үнийн дүнгээс НИТХ-ын тогтоолоор баталсан татварын хувь хэмжээгээр тооцож ногдуулахаар хуульчилжээ.



Татварын хувь хэмжээний хувьд НИТХ-ын 2012 оны 5/18 тогтоолоор нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн 1 дүгээр бүсэд 1%, 2,3 дугаар бүсэд 0.8%, 4,5 дугаар бүсэд 0.6%-аар ногдуулахаар тогтоосон байна.

2.1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварыг хууль, тогтоомжид заасны дагуу тооцож ногдуулсан уу?

Нийслэлийн 9 дүүргийн Татварын хэлтсээс 2018 онд 16 170 үл хөдлөх хөрөнгөд 60 888.2 сая, 2019 онд 17 782 үл хөдлөх хөрөнгөд 65 357.3 сая төгрөгийн татвар ногдуулжээ.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын ногдуулалт, дүүргээр

(сая.төг)

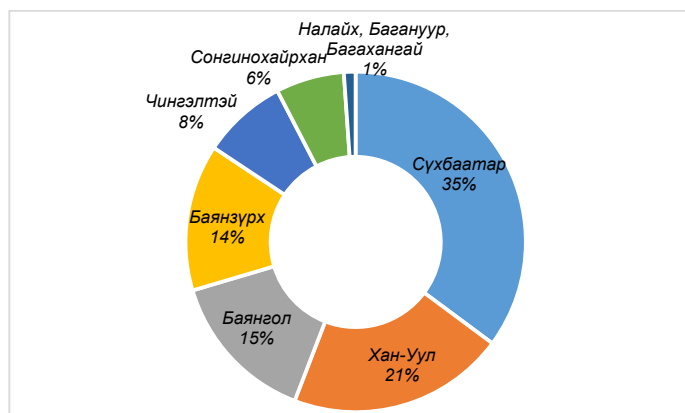
№	Дүүрэг	2018 он		2019 он	
		ҮХЭХ-ийн тоо	Ногдуулсан татвар	ҮХЭХ-ийн тоо	Ногдуулсан татвар
1	СБД	2,852	21,673.7	2,871	22,977.7
2	ХУД	1,160	11,958.2	2,053	13,516.3
3	БГД	2,561	9,267.3	2,645	9,514.3
4	БЗД	3,897	8,377.5	4,061	9,110.3
5	ЧД	1,885	4,524.2	2,273	5,268.0
6	СХД	2,807	4,379.6	2,827	4,246.7
7	НД	551	267.8	596	301.5
8	БНД	432	314.0	431	292.6
9	БХД	25	126.0	25	130.0
Нийт		16,170	60,888.2	17,782	65,357.3

¹ 5.1. "Газраас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулах үнэлгээг уул хөрөнгийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдээгүй бол хөрөнгийн даатгалд даатгуулсан үнийн дүнгээр, хөрөнгийн даатгуулаагүй бол данс бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр тус тус тодорхойлно"

² 6.1. "Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварыг энэ хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан үнэлгээнээс аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тухайн хөрөнгийн байршил, зориулалт, хэмжээ, зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн байдлыг харгалзан 0.6-1.0 хувиар тооцож ногдуулна"

Дүүргээр нь авч үзвэл СБД нийт ногдуулалтын 35.2%, ХУД 20.7%, БГД 14.6%, БЗД 13.9%-ийг эзэлж байгаа бөгөөд дээрх 4 дүүргийн ногдуулалт үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын дийлэнх буюу 84.3%-ийг бүрдүүлж байна.

*Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын ногдуулалтад
эзлэх хувийн жин, дүүргээр*



УБЕГ-ын эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд татвар ногдох 27200 орчим үл хөдлөх эд хөрөнгө бүртгэлтэй байгаагаас нийслэлийн 9 дүүргийн Татварын хэлтсийн татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд 17700 гаруй үл хөдлөх эд хөрөнгө бүртгэгдэж татвар ногдуулсан, 9515 үл хөдлөх эд хөрөнгө татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэгдээгүй, татвар ногдуулаагүй байна.

Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”-нд үндэслэн татварын зорилгоор жишиг байдлаар дээрх үл хөдлөх хөрөнгүүдийн үнэлгээг татварын байгууллагаар тооцоолуулахад 2018 онд 15,927.2 сая, 2019 онд 16,517.8 сая, нийт 32,445.0 сая төгрөгийн татвар ногдохоор тооцоо гарч байна.

*Татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэгдээгүй
үл хөдлөх хөрөнгө, тооцоолсон ногдох татвар*

№	Дүүргийн нэр	2018 он		2019 он	
		ҮХЭХ-ийн тоо	Ногдох татвар	ҮХЭХ-ийн тоо	Ногдох татвар
1	СХД	1,561	3,509.2	1,570	3,520.8
2	БГД	1255	3,152.0	1,255	3,152.0
3	БЗД	3,762	3,072.0	3,790	3,117.2
4	ХУД	641	2,196.2	650	2,322.5
5	ЧД	788	2,014.6	789	2,017.9
6	СБД	1,114	1,871.4	1,114	1,871.4
7	НД	199	105.0	323	509.2
8	БХД	2	5.5	2	5.5
9	БНД	22	1.3	22	1.3
Нийт		9,344	15,927.2	9,515	16,517.8

Татварын мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэгдээгүй үл хөдлөх хөрөнгө БЗД-ийн хувьд хамгийн их байгаагийн 23.3% буюу 900 орчмыг Дүнжингарав, Сандэй зэрэг худалдаа, үйлчилгээний төвийн өмчлөх эрхийн гэрчилгээ бүхий 6-9 м² талбайтай худалдаа үйлчилгээний талбай, павильон эзэлж байна.

Татварын ерөнхий хуулийн 26 дугаар зүйлийн 26.3. “Татвар ногдох зүйлийг ... мэдээллийг бүртгэх эрх бүхий байгууллагын мэдээлэлд ... үндэслэн татварын алба тухай бүр татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэнэ” гэж заасан боловч ТЕГ нь УБЕГ-аас эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгө, өмчлөгчтэй холбоотой мэдээллийг авч

нийслэл, дүүргийн татварын байгууллагыг хөндлөнгийн мэдээллээр хангах, мэдээллийн санг бүрдүүлэх хуулиар хүлээсэн үүргээ бүрэн хэрэгжүүлээгүйгээс шалтгаалан улсын бүртгэлд бүртгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрд татвар ногдуулаагүй, татварт бүрэн хамруулаагүй байна.

2018 оны 10 дугаар сард Нийслэлийн Татварын газраас амьдран суух зориулалттай нийтийн болон хувийн орон сууцны доор байрлах, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн гэрчилгээ бүхий гарааж, авто зогсоолд үл хөдлөх эд хөрөнгөд татвар ногдуулах эсэх талаар ТЕГ-аас нэгдсэн чиглэл хүссэн албан тоот хүргүүлсэн байна.

ТЕГ-ын Хуулийн хэрэгжилтийг хангах газраас хариуг хүргүүлэхдээ Иргэний хуулийн 89.5, 101.5, 147.3, 148.2.2, Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3.4, 3.6, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 4.1.5, 15.1.1-д заасан орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө, нийтийн зориулалттай машины зогсоолтой холбоотой заалтуудыг дурдан үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар төлөгчөөр бүртгэж албан татвар ногдуулах хууль эрх зүйн орчин бүрдээгүй гэсэн чиглэлийг нийслэл, дүүргийн татварын байгууллагад хүргүүлжээ.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1. “Дараах үл хөдлөх эд хөрөнгийг албан татвараас чөлөөлнө”, 7.1.1. “Орон сууц”, Орон сууцны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1-д “Орон сууц гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг ойлгоно”, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1. “Иргэн, хуулийн этгээд Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 8.1.1-д заасан эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг хуульд заасан журмын дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр өмчлөх эрх үүснэ” гэсэн заалтын дагуу иргэн, хуулийн этгээд дундын өмчлөлийн хөрөнгөөс тодорхой хэсгийг өөрийн нэр дээр өмчлөхөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр дангаар өмчлөх эрх үүсэхээр байна.

Нийслэлийн хэмжээнд үл хөдлөх эд хөрөнгө дангаар өмчлөх эрх үүссэн, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарахгүй 25200 орчим нийтийн болон хувийн орон сууцны доор байрлах гарааж, авто зогсоол эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй байгаа боловч эрх зүйн зохицуулалтыг хууль болон журамд тодорхой тусгаагүйгээс татвар ногдуулах асуудал шийдвэрлэгдээгүй байна.

Хууль, тогтоомжид заасны дагуу татварыг тооцсон эсэхийг хянахад зарим үл хөдлөх эд хөрөнгөд татвар ногдуулахдаа тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн байршлаас хамаарах татварын хувь хэмжээг зөрүүтэй тооцох, татвар ногдуулаагүй байх зэргээр 2018 онд 934 хөрөнгөд 706.9 сая, 2019 онд 873 хөрөнгөд 639.8 сая, нийт 1 346.7 сая төгрөгийн татвар дутуу ногдуулжээ.

*Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татвар ногдуулаагүй,
дутуу ногдуулсан зөрчил*

(сая.төг)

№	Дүүргийн нэр	ҮХЭХ-ийн тоо	2018 он			ҮХЭХ-ийн тоо	2019 он		
			Татварын хэлтсээс	Ногдуулсан Аудитаар	Дутуу		Татварын хэлтсээс	Ногдуулсан Аудитаар	Дутуу
1	СХД	717	865.9	1,318.7	452.7	648	685.5	1,088.9	403.4
2	БЗД	90	151.3	298.4	147.2	130	132.5	286.3	153.8
3	ЧД	47	21.7	56.4	34.7	40	63.9	120.9	57.0
4	БГД	42	59.5	119.2	59.7	15	8.7	21.5	12.9
5	ХУД	28	19.8	27.7	7.9	28	19.8	27.7	7.9
6	СБД	3	5.6	8.0	2.5	3	5.6	8.0	2.5
7	НД	7	-	2.3	2.3	9	-	2.4	2.4
Нийт		934	1,123.8	1,830.7	706.9	873	916.0	1,556	639.8

Татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэлгүй байгаа 9515 үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэх, татвар ногдуулаагүй, дутуу ногдуулсан зөрчлүүдийг арилгах албан шаардлагыг нийслэлийн 9 дүүргийн Татварын хэлтэст өгөв.

Үл хөдлөх эд хөрөнгөд ногдуулах татварын хэмжээ нь татвар ногдуулах үнэлгээнээс шууд хамаарахаар байгаа бөгөөд татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн 70 гаруй хувьд нь тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн дансны үнийн дүн буюу татвар төлөгчийн нягтлан бодох бүртгэлийн дансны үнэд тулгуурлан татварыг тооцоолж байна. Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 4.1.1³, Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандартад заасны дагуу анхны өртгөөр дансанд бүртгэсэн хөрөнгийг 3-5 жил тутам дахин үнэлж, зах зээлийн бодит үнэ цэнээр бүртгэхээр заасан боловч татвар төлөгч иргэн, хуулийн этгээд бүрэн хэрэгжүүлэхгүй байна.

Энэ нь ижил төрлийн зориулалт, талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгөд харилцан адилгүй татвар ногдох эрсдэлийг үүсгэж байна. Тухайлбал

- o БЗД-т байршилтай 3000 орчим м² талбайтай 2 барилгын үнэлгээ 2,300.0 сая болон 650.0 сая төгрөгөөр буюу 3.5 дахин бага; Зураг 1, 2



Данс бүртгэлийн үнэ: 2300.0 сая
Талбайн хэмжээ: 2750 м²
Жилд ногдох татвар: 18.7 сая



Данс бүртгэлийн үнэ: 650.0 сая
Талбайн хэмжээ: 2750 м²
Жилд ногдох татвар: 6.5 сая

- o СБД-т байршилтай 140 гаруй м² талбай бүхий барилгын нэг нь 261.3 сая төгрөгийн үнэлгээтэй байхад нөгөө нь 60.0 сая төгрөг буюу 4.2 дахин бага;
- o СХД-т байршилтай 200 гаруй м² талбай бүхий барилгын нэг нь 979.0 сая төгрөгийн үнэлгээтэй байхад нөгөө нь 5.0 сая төгрөг буюу 195.8 дахин бага;
- o БГД-т байршилтай 360 орчим м² талбай бүхий үйлдвэр үйлчилгээний барилгын нэг нь 20.0 сая төгрөгийн үнэлгээтэй байхад нөгөө нь 6.0 сая төгрөг буюу 4 дахин бага үнэлгээтэй байна.

Ижил төрлийн зориулалт, талбай, ойролцоо байршил бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийн татвар ногдуулах суурь үнэлгээ нь харилцан адилгүй байгаагаас өөр өөр дүнгээр татвар төлж байгаа нь татварын үндсэн зарчим болох тэгш шударга байх зарчимд нийцэхгүй байна. Иймд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулах суурь үнэлгээг татварын зорилгоор оновчтой тодорхойлох чиглэлээр хууль эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

Түүнчлэн татвар ногдуулах, татвараас чөлөөлөх үл хөдлөх хөрөнгийн нэр төрлийг илүү тодорхой тусгаж хуульчлах хэрэгтэй байна. Тухайлбал:

- o Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10⁴-д заасны дагуу дуусаагүй барилгыг эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгэх боломжтой бөгөөд татварыг тухайн үед ногдуулах эсвэл дууссан тохиолдолд ногдуулах эсэх;

³ 4.1.1. "Аж ахуйн нэгж, байгууллагын нягтлан бодох бүртгэлд ... санхүүгийн тайлан нь нягтлан бодох бүртгэлийн олон улсын стандартад нийцсэн байх, ... зарчмыг баримтална"

⁴ 10.10. "Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг ... мэдүүлгээр ... энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ"

- o Иргэний тухай хуульд газраас салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмсыг үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарахаар тодорхойлсноос үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар үйл ажиллагаа явуулан ашиг, орлого олж байгаа сэндвичен барилга, төмөр зам, худаг, инженерийн шугам сүлжээ зэрэгт татвар ногдуулах эсэх талаарх эрх зүйн зохицуулалт тодорхойгүй;
- o Амьдрах оршин суух зориулалт бүхий орон сууцыг татвараас чөлөөлөхөөр заасан боловч 2 ба түүнээс олон тооны орон сууц өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээд түрээсийн зорилгоор ашиглаж байгаа тохиолдолд татвараас чөлөөлөх нь оновчтой эсэхийг харгалзан үзэх нь зүйтэй.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрийг татварт хамруулаагүйгээс 32,445.0 сая, татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэлтэй хөрөнгөд татвар ногдуулаагүй, татварын хувь хэмжээг буруу тооцож 1,346.7 сая, нийт 33,791.7 сая төгрөгийн татвар дутуу ногдуулсан байна.

2.2. Ногдуулсан татварыг хугацаанд нь төлүүлж, төсөвт төвлөрүүлсэн үү?

Нийслэлийн 9 дүүргийн Татварын хэлтэс үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын өмнөх оны төлөгдөөгүй үлдэгдэл болон тухайн жилд ногдуулсан татвараас 2018 онд 58,265.7 сая, 2019 онд 63,651.2 сая төгрөгийг төлүүлж төсөвт төвлөрүүлжээ.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын төлөлтийг он оноор нь авч үзвэл дараах байдалтай байна. Үүнд:

- o 2018 онд өмнөх оны төлөгдөөгүй үлдэгдэл 16,803.4 сая, тухайн жилийн ногдуулалт 60,888.3 сая, нийт 77,691.7 сая төгрөгөөс 75.0% буюу 58,265.7 сая төгрөгийг төлүүлсэн, дүүргээр нь авч үзвэл НД хамгийн өндөр буюу 83.4%-тай, БЗД хамгийн бага буюу 68.1%-тай, бусад дүүрэг 72.2-79.7%-тай;

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын 2018 оны ногдуулалт, төлөлт
(сая.төг)

№	Дүүрэг	Оны эхний үлдэгдэл	2018 оны ногдуулалт	Нийт төлүүлэх	Үүнээс төлүүлсэн Мөнгөн дүн	Хувь
1	НД	61.4	267.8	329.2	274.7	83.4%
2	СБД	4,752.4	21,673.7	26,426.1	21,064.1	79.7%
3	БНД	75.4	314.0	389.4	309.6	79.5%
4	БХД	31.8	126.0	157.8	122.6	77.7%
5	ЧД	1,118.8	4,524.2	5,643.0	4,247.6	75.3%
6	ХУД	3,910.2	11,958.2	15,868.4	11,781.7	74.2%
7	БГД	2,345.9	9,267.3	11,613.2	8,472.9	73.0%
8	СХД	1,347.3	4,379.6	5,726.9	4,135.8	72.2%
9	БЗД	3,160.1	8,377.5	11,537.6	7,856.7	68.1%
	Нийт	16,803.4	60,888.3	77,691.7	58,265.7	75.0%

- o 2019 онд өмнөх оны төлөгдөөгүй үлдэгдэл 19,129.3 сая, тухайн жилийн ногдуулалт 65,357.4 сая, нийт 84,486.7 сая төгрөгөөс 75.3% буюу 63,651.2 сая төгрөгийг төлүүлсэн, дүүргээр нь авч үзвэл БНД, НД, СБД 81.7%-аас дээш, СХД, БХД, БГД 69.4%-аас доош, бусад дүүрэг 71.5-78.2%-тай;

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын 2019 оны ногдуулалт, төлөлт
(сая.төг)

№	Дүүрэг	Оны эхний үлдэгдэл	2019 оны ногдуулалт	Нийт төлүүлэх	Үүнээс төлүүлсэн Мөнгөн дүн	Хувь
1	БНД	80.2	292.6	372.8	334.1	89.6%
2	НД	66.4	301.5	367.9	328.0	89.2%
3	СБД	4,957.0	22,977.7	27,934.7	22,811.2	81.7%
4	ЧД	1,482.5	5,268.0	6,750.5	5,280.9	78.2%
5	ХУД	4,464.1	13,516.3	17,980.4	13,659.2	76.0%
6	БЗД	3,497.9	9,110.3	12,608.2	9,009.1	71.5%
7	БГД	3,142.7	9,514.3	12,657.0	8,786.0	69.4%
8	БХД	35.1	130.0	165.1	111.0	67.2%
9	СХД	1,403.3	4,246.7	5,650.0	3,331.7	59.0%
	Нийт	19,129.3	65,357.4	84,486.7	63,651.2	75.3%

Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээдийн 2 ба түүнээс дээш жилийн татварыг нөхөн ногдуулж татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн системд нэмж бүртгэх тохиолдолд системд 1 жилээс өмнөх ногдуулалтын мэдээллийг засварлах боломжгүй тул тухайн жилийн ногдуулалт, төлөлт хэсэгт 2 ба түүнээс дээш жилийн татварыг өссөн дүнгээр нэгтгэн бүртгэж байна.

Энэ нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухайн жилийн бодит ногдуулалт, төлөлтийг ялгаж тодорхойлох, дараа жилийн төлөвлөгөөг үндэслэлтэй боловсруулахад хүндрэл учруулахаар байна.

2018-2019 онд 9 дүүргийн Татварын хэлтэс үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын өмнөх оны төлөгдөөгүй үлдэгдэл болон тухайн жилд ногдуулсан татварын 75%-ийг төлүүлж, төсөвт төвлөрүүлжээ.

Татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн сангийн бүрдүүлэлт хангалтгүйгээс үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрийг татварт хамруулаагүй, татварыг бүрэн ногдуулаагүй, оны эхний үлдэгдэл болон ногдуулсан татварын 75%-ийг тухайн жилд нь төлүүлсэн байна.

БҮЛЭГ 3. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ТАТВАРТ ХОЛБОГДОХ ТАТВАРЫН БҮРТГЭЛ, МЭДЭЭЛЛИЙН САН, НОГДУУЛАЛТ, ТӨЛӨЛТӨД ХЯНАЛТ ХЭРЭГЖҮҮЛСЭН ЭСЭХ

Ерөнхий мэдээлэл

Татварын алба татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн сангийн мэдээллийг бүртгэх, баяжуулах, түүний аюулгүй байдал, мэдээлэл ашиглалтад хяналт тавьж ажиллах зохицуулалтыг Татварын ерөнхий хуулийн 32.4⁵, 41.1⁶, 41.3⁷ тусгажээ.

3.1. Татварын бүртгэл, мэдээллийн сангийн бүрдүүлэлт, шаардлага хангаж байгаа эсэхэд хяналт тавьж байна уу?

Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгчтэй холбоотой мэдээллийг холбогдох байгууллагаас авч татварын бүртгэл, мэдээллийн санг бүрдүүлэх, шаардлага хангаж байгаа эсэхийг хянах, боловсронгуй болгох чиг үүргийг ТЕГ-ын болон нийслэл, дүүргийн татварын байгууллагын дараах газар хэлтэс, харьяа нэгжүүд хариуцаж байна. Үүнд:

Мэдээлэл технологийн газар

- o *Татварын албаны үйл ажиллагаанд ашиглах систем, программ хангамжийг хэрэгцээ, шаардлагад нийцүүлэн сайжруулах;*
- o *Татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санг боловсронгуй болгох;*

Татвар төлөгчид үйлчлэх газрын Бүртгэлийн хэлтэс

- o *Татвар төлөгчтэй холбоотой хөндлөнгийн мэдээллийг холбогдох эх үүсвэрээс цуглуулах, ашиглах, судалгаа хийх үйл ажиллагааг зохион байгуулах;*
- o *Татварын бүртгэл мэдээллийн нэгдсэн сангийн холбогдох мэдээллийн үнэн зөв байдалд хяналт тавих;*
- o *Татварын удирдлагын нэгдсэн системд татвар төлөгч, татвар ногдох хөрөнгийг бүртгэх, бүртгэлээс хасах үйл ажиллагааг нэгдсэн байдлаар хэрэгжүүлэх.*

Татвар төлөгчтэй холбоотой хөндлөнгийн мэдээллийг цуглуулах, ашиглах, бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санг бүрдүүлэх, сайжруулах, боловсронгуй болгох, шаардлагад нийцэж байгааг хянах дээрх нэгжүүд чиг үүргээ бүрэн хэрэгжүүлээгүй байна. Тухайлбал:

- o *Татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч бүрийг бүрэн бүртгээгүй;*
- o *Өмчлөх эрхийн гэрчилгээ бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийг хөрөнгө тус бүрээр нь бүртгээгүй, зарим тохиолдолд нэгтгэн бүртгэсэн;*
- o *Татварын шинэ системд шилжихдээ өмнөх программд татвар төлөгчийн дугаараар бүртгэж байсныг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн дугаараар шинэчлэн бүртгэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлээгүй;*
- o *Хасагдсан, өмчлөгч өөрчлөгдсөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн шилжилт хөдөлгөөн, өөрчлөлтийг мэдээллийн нэгдсэн санд тухай бүр бүртгээгүй;*

⁵ 32.4. "Татварын алба татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн сангийн мэдээллийг бүртгэх, баяжуулах, түүний аюулгүй байдал, мэдээлэл ашиглалтад хяналт тавьж ажиллана";

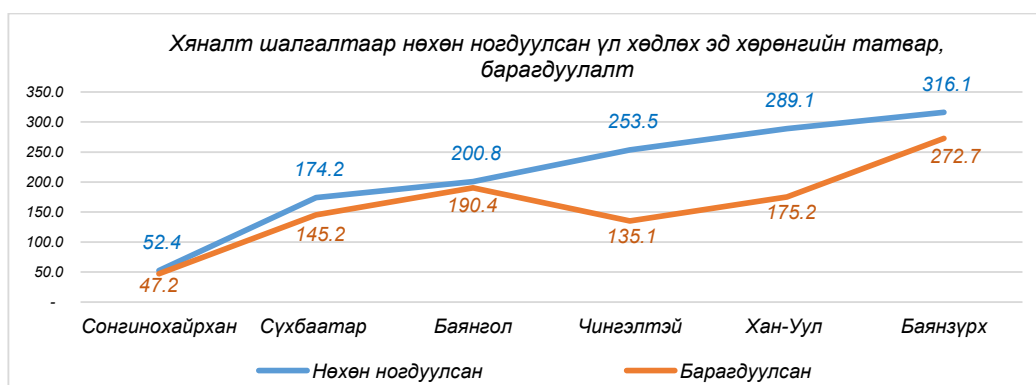
⁶ 41.1. "Татвар төлөгч татварын хууль тогтоомжид заасны дагуу төлбөл зохих татварын ногдлоо бүрэн гүйцэд тодорхойлж, хугацаанд нь төлсөн эсэхийг татварын алба хянан шалгана";

⁷ 41.3. "Татвар төлөгчийн эрсдэлд үндэслэн хялбаршуулсан хяналт шалгалт хийж болно"

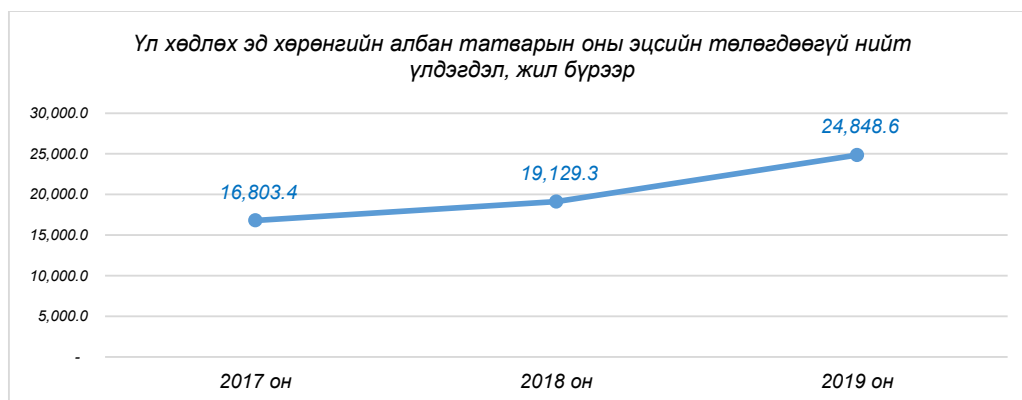
Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын бүртгэл, мэдээллийн сангийн бүрдүүлэлт, шаардлага хангаж байгаа эсэхэд тавих хяналт хангалтгүй байна.

3.2. Татварын ногдуулалт, төлөлт, өр барагдуулалтад хяналт тавьж байна уу?

Дүүргүүдийн Татварын хэлтсийн хувьд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулалт, төлөлт, өр барагдуулалтад тусгайлан хяналт тавиагүй, татварын хяналт шалгалт хийх явцдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн татварын ногдуулалт, төлөлтийг Татварын ерөнхий хуулийн 41 дүгээр зүйлийн 41.1⁸ заасны дагуу хянаж 2018 онд 85 татвар төлөгчид 262.9 сая, 2019 онд 94 татвар төлөгчид 734.2 сая, нийт 997.2 сая төгрөгийн татвар, торгууль, алданги нөхөн ногдуулж 79.3% буюу 790.8 сая төгрөгийг барагдуулжээ.



Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын өрийн төлөгдөөгүй үлдэгдэл 2017 оны эцэст 16,803.4 сая төгрөг байсан бол 2018 оны эцэст 19,129.3 сая төгрөг буюу өмнөх оноос 13.8%-аар, 2019 оны эцэст 24,848.6 сая төгрөгт хүрч өмнөх оноос 29.9%-аар өсөж жил бүр нэмэгдэх хандлагатай байна.



Татварын өрийн төлөгдөөгүй үлдэгдлийн дүнг тухайн жилийн ногдуулалттай харьцуулахад эзлэх хувийн жин нь улам нэмэгдэж 2018 онд нийт ногдуулалтын 31.4%-ийг эзэлж байсан бол 2019 онд өсөж 38.0%-д хүрчээ.

⁸ 41.1. "Татвар төлөгч татварын хууль тогтоомжид заасны дагуу төлбөл зохих татварын ногдлоо бүрэн гүйцэд тодорхойлж, хугацаанд нь төлсөн эсэхийг татварын алба хянан шалгана"

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын төлөгдөөгүй үлдэгдлийн тухайн жилийн ногдуулалтад эзлэх хувийн жин

(сая.төг)

№	Он	Тухайн жилд ногдуулсан татвар	Оны эцсийн төлөгдөөгүй үлдэгдэл	Ногдуулалтад эзлэх хувийн жин
1	2018 он	60,888.3	19,129.3	31.4%
2	2019 он	65,357.4	24,848.6	38.0%

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын ногдуулалт, төлөлтийн мэдээлэлд нарийвчилсан судалгаа хийхэд татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн системд бүртгэлтэй 17000 орчим үл хөдлөх эд хөрөнгөөс 2018 онд 4646 буюу 27.3%, 2019 онд 5748 үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу 33.8% нь тухайн жилд ногдуулсан татвараасаа нэг ч төгрөг төлөөгүй, уг үзүүлэлт тоо болон мөнгөн дүнгийн хувьд өссөн байна.

Тухайн жилд ногдуулсан татварыг огт төлөөгүй үл хөдлөх эд хөрөнгө, ногдуулсан татвар

(сая.төг)

Д/д	Дүүргийн нэр	2018 он		2019 он	
		Үл хөдлөх эд хөрөнгийн тоо	Төлүүлэх татвар	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн тоо	Төлүүлэх татвар
1	БЗД	1643	965.2	1704	894.1
2	СХД	571	251.8	1016	593.1
3	БГД	667	721.1	938	1,089.5
4	СБД	663	850.8	762	1,064.3
5	ЧД	520	342.2	760	501.9
6	ХУД	497	776.8	499	766.2
7	НД	55	22.3	39	17.1
8	БНД	28	8.8	19	8.8
9	БХД	2	6.3	11	14.8
Нийт дүн		4646	3,945.2	5748	4,949.8

Нийслэлийн Татварын газраас татварын өрийн барагдуулалтыг эрчимжүүлэх ажлын хүрээнд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын өмнөх оны төлөгдөөгүй үлдэгдэлтэй болон тухайн жилд ногдуулсан татвараа төлөөгүй татвар төлөгч ААНБ-ын судалгааг гаргаж дүүргийн татварын байгууллагуудад хүргүүлснээр 2018 онд 82 татвар төлөгчийн 186.6 сая, 2019 онд 450 татвар төлөгчийн 287.4 сая төгрөгийн өрийг барагдуулсан боловч жил бүрийн үлдэгдэлтэй харьцуулахад харьцангуй бага байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварыг ногдуулахдаа татвар тооцох суурь үнэлгээ, үл хөдлөх хөрөнгийн байршилд хамаарах хувь хэмжээг мөрдөж байгаа эсэхэд болон татварын өрийн барагдуулалтад тавих хяналт хангалтгүй байна.

АУДИТЫН ДҮГНЭЛТ

Аудитын явцад олж цуглуулсан нотлох зүйл, аудитын дүнд үндэслэн дараах дүгнэлтүүдийг хийж байна. Үүнд:

1. Мэдээллийн нэгдсэн сангийн бүрдүүлэлт хангалтгүйгээс эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй 9515 үл хөдлөх хөрөнгийг татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн баазад бүртгээгүй, татварт хамруулаагүй байна.
2. Татвар ногдох үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрийг татварт хамруулаагүй, мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэлтэй зарим үл хөдлөх хөрөнгөд татвар ногдуулаагүй, дутуу ногдуулах зэргээр 2018-2019 онд 33,791.7 сая төгрөгийн татварын орлогыг бүрдүүлэх боломжийг алдсан байна.
3. Нийслэлийн хэмжээнд үл хөдлөх эд хөрөнгийг дангаар өмчлөх эрх үүссэн, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарахгүй 25200 орчим нийтийн болон хувийн орон сууцны доор байрлах гарааж, авто зогсоол эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй байгаа боловч эрх зүйн зохицуулалтыг хууль журамд тодорхой тусгаагүйгээс татвар ногдуулах асуудал шийдвэрлэгдээгүй байна.
4. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулах суурь үнэлгээ болон татвар ногдуулах, чөлөөлөх хөрөнгийг татварын зорилгоор оновчтой тодорхойлох, хууль эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.
5. Татварын удирдлагын нэгдсэн шинэ системд шилжихдээ үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрийг улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаараар бүртгэх, өмнөх системийн мэдээллийг шинэчлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлээгүй байгаа нь татварт бүрэн хамруулж байгаа эсэхийг хянах, сайжруулах боломжийг хязгаарлаж байна.
6. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн татварын бүртгэл, мэдээллийн сангийн бүрдүүлэлт, татварын ногдуулалт, төлөлтөд тавих хяналт хангалтгүй байна.

АУДИТЫН ЗӨВЛӨМЖ

Аудитаар илрүүлсэн зүйл, аудитын дүн, дүгнэлтэд үндэслэн дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхийг дор дурдсан байгууллага, албан тушаалтанд зөвлөж байна. Үүнд:

Татварын Ерөнхий газарт

1. УБЕГ-тай хамтран ажиллах гэрээнд өөрчлөлт оруулах, албан бичгээр хандах зэргээр эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд нэмэгдсэн, хасагдсан үл хөдлөх эд хөрөнгө, өмчлөгчийн өөрчлөлт хөдөлгөөний мэдээллийг солилцох асуудлыг шийдвэрлэх.
2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулах суурь үнэлгээ болон татвар ногдуулах, чөлөөлөх хөрөнгийг татварын зорилгоор оновчтой тодорхойлох, хууль эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох саналыг боловсруулж, холбогдох байгууллагад хүргүүлэх.

Нийслэлийн Татварын газар, дүүргийн Татварын хэлтэст

3. Татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэгдээгүй 9515 үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгч бүртэй тулган шалгаж, татварт хамруулах замаар хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах, 900 орчим үл хөдлөх хөрөнгөд дутуу болон ногдуулаагүй татварыг нөхөн ногдуулж төлүүлэх.
4. Татварын удирдлагын нэгдсэн шинэ системд татварын байгууллагаас олгосон дугаартай байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрийг улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаараар шинэчлэн бүртгэх, татварын хувь хэмжээг үндэслэлтэй тогтоосон эсэхийг үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрээр хянах, шалгах ажлыг нийслэл, дүүргийн хэмжээнд нэгдсэн байдлаар зохион байгуулж хэрэгжүүлэх, үр дүнг хянах.

ХОЛБОГДОХ БАЙГУУЛЛАГЫН САНАЛУУД



НИЙСЛЭЛИЙН БАГАНУУР ДҮҮРГИЙН ТАТВАРЫН ХЭЛТЭС

Улаанбаатар хот, Багануур дүүрэг, 1 дугаар хороо,
Наран хороолол, Нэгдүгээр хороо, 58, 12090
Утас: 7021-3399, 7021-3348
E-mail: baganuur@mta.mn
http://www.mta.mn

2021.03.18 № 53
танай _____ -ны № _____ -т

ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗАР НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАРТ

Танай байгууллагаас ирүүлсэн "Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хууль"-ийн хэрэгжилтэд хийсэн нийцлийн аудитын тайлангийн төсөлтэй танилцлаа. Тайланд дурдсан дүгнэлт, зөвлөмжийг цаашид үйл ажиллагаандаа хэрэгжүүлэн ажиллана. Тайлантай холбоотой санал, хүсэлт байхгүй болно.

ДАРГЫН ҮҮРГИЙГ ТҮР
ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ Т. БАЯРЧИМЭГ



НИЙСЛЭЛИЙН ХАН-УУЛ ДҮҮРГИЙН ТАТВАРЫН ХЭЛТЭС

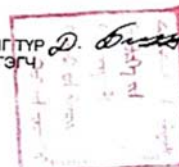
Чингэлийн ерөн чөлөө, 3 дугаар хороо,
Хан-Уул дүүрэг, Улаанбаатар хот, 17042
Утас: 7011-1288, Факс: (976-11) 34-16-17
E-mail: khan_uul@mta.gov.mn
http://www.mta.mn

2021.03.17 № 4/491
танай _____ -ны № _____ -т

НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАРТ

Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн хэрэгжилтэд хийсэн нийцлийн аудитын тайлангийн төсөлд өгөх санал байхгүй болно.

ДАРГЫН ҮҮРГИЙГ ТҮР
ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ Д. БАТЖАРГАЛ



ᠠᠨᠠᠨᠠᠨ ᠠᠨᠠᠨᠠᠨ A5 blank 2021



НИЙСЛЭЛИЙН ЧИНГЭЛТЭЙ ДҮҮРГИЙН ТАТВАРЫН ХЭЛТЭС

Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, 5 дугаар хороо,
6 дугаар хороолол, Лаганы гудамж, Оранж plaza, 15170
Утас/Факс: (976-11) 31-10-16
E-mail: chingeltai@mta.gov.mn
http://www.mta.mn

2021.03.19 № 398
танай 2021.03.15 -ны № 509 -т

НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАР

Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн хэрэгжилтэнд хийсэн аудитын тайлангийн төсөлтэй танилцсан. Аудитын тайлан, дүгнэлттэй холбоотой саналгүй болно.



Чингэлтэй Татварын Хэлтэс
Чингэлтэй Дүүргийн Татварын Хэлтэс
Хэлтсийн Даргын Албан Үүргийг Түр Орлон Гүйцэтгэгч
БАЯРМАГНАЙ БАТ-ЭРДЭНЭ
2021.03.19 16:38



НИЙСЛЭЛИЙН БАГАХАНГАЙ ДҮҮРГИЙН ТАТВАРЫН ХЭЛТЭС

Улаанбаатар хот, Багахангай дүүрэг,
1-р хороо, Өндөр толгой 12330
Утас: (976) 7049-1188
E-mail: bagakhangai@mta.gov.mn
http://www.bhd_tax.mn

2021.03.19 № 14
танай 2021.03.15 -ны № 505 -т

НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАР

Тус хэлтэс нь "Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль"-ийн хэрэгжилтийн дагуу аудитын тайлангийн төсөлтэй танилцаж тусгах санал байхгүй болно.



Татварын Ерөнхий Газар
Багахангай Дүүргийн Татварын Хэлтэс
Хэлтсийн Дарга
Халтар Аюубаяр
2021.03.19 11:10



НИЙСЛЭЛИЙН СУХБААТАР ДҮҮРГИЙН
ТАТВАРЫН ХЭЛТЭС

Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, 4 дүгээр хороо,
Нэгдсэн үндэсний гудамж 5/1, 15160-0013
Утас: 7011-2575
http://www.nta.mn

2021.03.23 № 03/556
танай _____ -ны № _____ -т

ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗРЫН
НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАРТ

Тус хэлтэст ирүүлсэн 2021 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдрийн 511 тоот албан бичигтэй танилцлаа.

"Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль"-ийн хэрэгжилтэд хийсэн нийцлийн аудитын тайлангийн төсөлд тусгагдсан 1114 үл хөдлөх эд хөрөнгө /жагсаалтад ижил нэр, нэг хаягтай олон үл хөдлөх хөрөнгө байгаа/ нь татвар ногдох үл хөдлөх эд хөрөнгө мөн эсэх, бүртгэл давхардсан эсэхийг тухайн татвар төлөгч тус бүртэй холбогдон тодруулж зөвлөмжийн дагуу ажилбар хийгдэхээр байна.

ДАРГЫН АЛБАНҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН
ГҮЙЦЭТГЭГЧ Б.БААТАР



НИЙСЛЭЛИЙН СОНГИНОХАЙРХАН ДҮҮРГИЙН
ТАТВАРЫН ХЭЛТЭС

Үйлдвэрчний эвлэлийн гудамж, 21 дүгээр хороолол,
18 дугаар хороо, Сонгинохайрхан дүүрэг,
Улаанбаатар хот, 18080-0040
Утас/Факс: (976) 7017-6469, 7017-3217
E-mail: songino@nta.mn
http://www.nta.mn

2021.03.24 № 2/965
танай _____ -ны № _____ -т

НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН
ГАЗАРТ

"Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хууль"-ийн хэрэгжилтэнд хийсэн нийцлийн аудитын тайлангийн төсөлтэй танилцлаа. Төсөлтэй холбоотой саналгүй байна.

ДАРГЫН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН
ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ Д.БАЗАР



НИЙСЛЭЛИЙН БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН
ТАТВАРЫН ХЭЛТЭС

Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүрэг, 13 дугаар хороо,
14 дүгээр хороолол, Энхтайвны ергөн чөлөө/57, 13330
Утас: (976-11) 46-30-41
E-mail: bayanzurkh@nta.gov.mn
http://www.nta.mn

2021.03.19 № 5/382
танай _____ -ны № _____ -т

НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАРТ

"Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хууль"-ийн хэрэгжилтэд хийсэн нийцлийн аудитын тайлангийн төсөлтэй танилцлаа.

Төсөлтэй холбоотой санал /сэндвичин барилга, дуусаагүй барилга гэх мэтийг ялгах боломжгүй бүртгэхэд хүндрэлтэй, УБЕГ-аас мэдээлэл хурдан авах/-аа хүргүүлж байна.



Баянзүрх Дүүргийн Татварын Хэлтэс
Захиргааны Тасаг
Хэлтсийн Дарга
Самдан Туяасайхан
2021.03.19 17.01



НАЛАЙХ ДҮҮРЭГ
ТАТВАРЫН ХЭЛТЭС

12790 Улаанбаатар хот, Налайх дүүрэг,
2 дугаар хороо, Хуульчдын гудамж
Утас/факс: 7023-2681
http://www.nta.mn

2021.03.18 № 04/59
танай 2021.03.15-ны № 504 -т

НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН
ГАЗАРТ

Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн хэрэгжилтэд хийсэн аудитын тайлангийн төсөлд хүргүүлэх саналгүй болно.

ДАРГЫН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН
ГҮЙЦЭТГЭГЧ ЦАЛАНЦООЖ





**НИЙСЛЭЛИЙН БАЯНГОЛ ДҮҮРГИЙН
ТАТВАРЫН ХЭЛТЭС**

Улаанбаатар хот, Баянгол дүүрэг,
4 дүгээр хороо, Тээжорчдийн гудамж, 16061
Утас: (976-21) 25-32-68, Факс: (976-21) 25-32-68
E-mail: bayangol@mta.gov.mn
http://www.mta.mn

「 НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН
ГАЗАР-Т 」

2021.03.19 № 01/304
танай _____-ны № _____-т

「 Санал хүргүүлэх тухай 」

Танай газраас ирүүлсэн, нийслэлийн хэмжээнд Монгол Улсын Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн хэрэгжилтэд нийцлийн аудит хийсэн тухай тайлангийн төсөлтэй танилцлаа.

Нийцлийн аудит хийгдэж байх хугацаанд бид үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл, албан татварын ногдуулалт, төлөлттэй холбоотой зарим саналыг илэрхийлж байсан нь уг тайлангийн төсөлд туссан байх тул өөр саналгүйгээ үүгээр мэдэгдэж байна.

ДАРГЫН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН
ГҮЙЦЭТГЭГЧ Ү.АМАРТҮШИН





НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ АГЕНТЛАГ
ТАТВАРЫН ГАЗАР

Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг,
4 дүгээр хороо Нэгдсэн үндэстний гудамж 5/1, 15160
Утас/Факс: (976-11) 31-22-08
<http://www.nta.mn>

2021.03.22 № 05/219
танай 2021.03.15 -ны № 504 -т

Хариу хүргүүлэх тухай

Танай 2021 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдрийн 504 дугаар албан бичигтэй танилцлаа.

"Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль"-ийн хэрэгжилтэд хийсэн нийцлийн аудитын тайлангийн дүгнэлтэд дараах тайлбарыг хүргүүлж байна. Үүнд:

Дүгнэлт хэсгийн 1, 5 болон 6 дугаарт заасан асуудлын талаар: Татварын алба нь 2019 оноос "Татварын удирдлагын нэгдсэн систем"-ийг нэвтрүүлж эхэлсэн бөгөөд тус систем нь хөрөнгийн татварын бүртгэлийг тухайн хөрөнгийг бүртгэх эрх бүхий байгууллагаас буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувьд улсын бүртгэлийн байгууллагаас татвар төлөгчийн хөрөнгийн үндсэн болон нэмэлт өөрчлөлт, шилжилт хөдөлгөөний мэдээллийг тухай бүр, бодит цагийн горимоор авч боловсруулахаар хийгдсэн.

Татварын ерөнхий газар болон Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар нь 2017 онд байгуулсан "Улсын бүртгэлийн мэдээллийн санд холбогдон мэдээлэл солилцох гэрээ"-ний дагуу харилцан мэдээлэл солилцож байгаа бөгөөд цаашид уг гэрээг шинэчлэх, эд хөрөнгийн үндсэн болон нэмэлт өөрчлөлт, шилжилт хөдөлгөөний мэдээллийг тухай бүр бодит цагийн горимоор солилцдог болохоор ажиллаж байна.

Улсын бүртгэлийн тухай хуулиар үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл нь хязгаартай мэдээлэлд хамаардаг тул ХУР системээр дамжуулж татвар төлөгчийн мэдээллийг нэг бүрчлэн авч байгаа нь хөрөнгийн бүртгэлийн зөрүү үүсэх, хяналт тавихад тодорхой хүндрэлийг үүсгэж байна.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй дуусаагүй барилгын гэрчилгээтэй, амьдран суух зориулалттай мөн нийтийн болон хувийн орон сууцны доор байрлах орон сууцны зориулалтаар баригдсан үл хөдлөх хөрөнгө нь Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулиар зохицуулагдаагүй өнөөдрийг хүртэл татварын алба, татвар төлөгчийн хооронд маргаан үүсгэдэг асуудал байна.

Татварын албанаас хөрөнгийн татварын хуулийн шинэчлэлийг хийхээр холбогдох саналыг бэлтгэн Сангийн яаманд хүргүүлсэн бөгөөд Монгол Улсын Их хурлын ажлын хэсэг гарч ажиллаж байна.

Дүгнэлт хэсгийн 2 дугаарт заасан асуудлын талаар: Татварын алба хэдийгээр 2018-2019 онд үл хөдлөх хөрөнгийг 100 хувь татварт хамруулж чадаагүй боловч тухайн үүссэн татварын өрийг дараагийн тайлангийн хугацаанд Татварын ерөнхий хуульд заасны дагуу алдангийг нэмж ногдуулан холбогдох төсөвт нь төвлөрүүлэн ажиллаж байна.

Дүгнэлт хэсгийн 3 дугаарт заасан асуудлын талаар:

Татварын алба эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн амьдран суух зориулалттай нийтийн болон хувийн орон сууцны доор байрлах гарааж, авто зогсоолоос үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварыг авахаар тодорхой ажлуудыг санаачлан зохион байгуулсан

боловч өнөөдөр хүчин төгөлдөр мөрдөж буй татварын хуулиар зохицуулагдаагүй, хууль эрхзүйн орчин бүрдээгүй байгаа тул үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын ногдуулаагүй.

Гэтэл танай тайланд Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1-д "Иргэн, хуулийн этгээд Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 8.1.1-д заасан эд хөрөнгө өмчлөх эрхийг хуульд заасан журмын дагуу эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр өмчлөх эрх үүснэ" гэсэн заалттай нийцэхгүй байна гэж тусгасан байна.

Хуулийн энэхүү зохицуулалт үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх нь улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр үүсэх тухай зохицуулалт бөгөөд хэрэв иргэний хуулийн зохицуулалт нь эрх зүйн харилцааг зохицуулаагүй бол илүү нарийвчилсан хуулийн зохицуулалтыг хэрэглэх хуульзүйн зарчмын дагуу Орон сууцны тухай хууль, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн тухай хуулиудыг хэрэглэж, татвар ногдуулна.

Орон сууцны тухай хууль 1999 онд, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль 2000 онд батлагдсан хуулиуд тул барилгын доод давхарт байрлах гарааж, авто зогсоолын талаарх зохицуулалтгүй байна. Иймээс 25,200 орчим нийтийн болон хувийн орон сууцны доор байрлах гарааж, авто зогсоолд үл хөдлөх эд хөрөнгийн татвар ногдуулаагүй гэсэн асуудлыг хүлээн зөвшөөрөхгүй боломжгүй байна.

Дүгнэлт хэсгийн 4 дүгээрт заасан асуудлын талаар: Монгол Улсын Их хурлаас хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийг шинэчлэх ажлын хэсэг гарч ажиллаж байгаа бөгөөд татварын алба холбогдох саналаа тооцоо, судалгааны хамт хүргүүлэн ажлын хэсэгт орж ажиллаж байна.



Нийслэлийн Татварын Газар
Удирдлага
Дарга
Батжаргал Цогтнаран
2021.03.22 16:19



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ АГЕНТЛАГ

ТАТВАРЫН ЕРӨНХИЙ ГАЗАР

Улаанбаатар хот, ЧД 4-р хороо,
Багс тойруу /15160/, С.Данзангийн гудамж 4А,
Утас: (976-11) 32-13-09, E-mail: info@mta.gov.mn

2021.03.22

№ 09/675

танай _____-ны № _____-т

Хариу хүргүүлэх тухай

Танай 2021 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдрийн 503 дугаартай албан бичгээр ирүүлсэн "Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын хууль"-ийн хэрэгжилтэд хийсэн нийцлийн аудитын тайлангийн төсөлтэй танилцаад дараах хариуг хүргүүлж байна. Үүнд:

1.Зөвлөмжийн 2 дахь хэсгийг "Үл хөдлөх эд хөрөнгийг дангаар өмчлөх эрх үүссэн, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарахгүй нийтийн болон хувийн орон сууцны доор байрлах гараж, авто зогсоолд татвар ногдуулах хууль, эрх зүйн орчныг тодорхой болгох" гэж өөрчлөн найруулах;

2.Зөвлөмжийн 4 дэх хэсгийг "Татварын бүртгэл, мэдээллийн санд бүртгэгдээгүй 9500 гаруй үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэх эрх бүхий байгууллагын мэдээлэлтэй тулган шалгаж, татварын хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах" гэж өөрчлөн найруулах саналтай байна.

ТАТВАР ХУРААЛТЫН УДИРДЛАГА, АРГА ЗҮЙН
ГАЗРЫН ДАРГЫН АЛБАН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН
ГҮЙЦЭТГЭГЧ

Р.МЯГМАРЖАВ

1110127-1

150041301

ХОЛБОГДОХ БАЙГУУЛЛАГЫН САНАЛД ӨГСӨН ХАРИУ ТАЙЛБАР

1. Баянзүрх, Сүхбаатар дүүргийн Татварын хэлтсээс бусад 7 дүүргийн Татварын хэлтэс тайлангийн төсөлтэй танилцаж аудитын тайлан, дүгнэлттэй санал нэгтэй байгаагаа илэрхийлсэн хариуг ирүүлсэн.

2. Баянзүрх дүүргийн Татварын хэлтсээс *“сэндвичен барилга, дуусаагүй барилга гэх мэтийг ялгах боломжгүй бүртгэхэд хүндрэлтэй, УБЕГ-аас мэдээлэл хурдан авах”* гэсэн саналыг ирүүлсэн.

Энэ санал нь аудитын тайлангийн 2 дугаар бүлгийн 2.1 дэх хэсэгт *“Түүнчлэн **татвар ногдуулах, татвараас чөлөөлөх** үл хөдлөх хөрөнгийн нэр төрлийг илүү **тодорхой тусгаж хуульчлах** хэрэгтэй байна. Тухайлбал: ... **дуусаагүй барилгыг** эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгэх боломжтой бөгөөд **татварыг** тухайн үед **ногдуулах** эсвэл **дууссан тохиолдолд ногдуулах** эсэх, ... үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар үйл ажиллагаа явуулан ашиг, орлого олж байгаа **сэндвичен барилга**, ... зэрэгт **татвар ногдуулах** эсэх талаарх эрх зүйн зохицуулалт тодорхойгүй”* гэж аудитын тайланд тодорхой тусгасан асуудал байх тул тайланд нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлагагүй гэж үзлээ.

3. Сүхбаатар дүүргийн Татварын хэлтсээс *“Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн хэрэгжилтэд хийсэн нийцлийн аудитын тайлангийн төсөлд тусгагдсан 1114 үл хөдлөх эд хөрөнгө/ жагсаалтад ижил нэр, нэг хаягтай олон үл хөдлөх байгаа/ нь татвар ногдох үл хөдлөх эд хөрөнгө мөн эсэх, давхардсан эсэхийг тухайн татвар төлөгч тус бүртэй холбогдон тодруулж зөвлөмжийн дагуу ажилбар хийгдэхээр байна”* гэсэн тайлбар ирүүлсэн.

Энэ нь аудитын тайлан, дүгнэлтэд тусгагдсан асуудлуудаас зарчмын зөрүүтэй байр суурь бүхий санал бус тайлбар байгаа бөгөөд уг тайлбартай холбоотой асуудлыг аудитын тайлангийн 3 дугаар бүлгийн 3.1-д *“Татварын шинэ системд шилжихдээ өмнөх программд **татвар төлөгчийн дугаараар** бүртгэж байсныг эд хөрөнгийн эрхийн **улсын бүртгэлийн дугаараар** шинэчлэн бүртгэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлээгүй”*, аудитын тайлангийн дүгнэлт хэсгийн 5 дугаарт *“Татварын удирдлагын нэгдсэн шинэ системд шилжихдээ үл хөдлөх эд хөрөнгө бүрийг улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаараар бүртгэх, өмнөх **системийн мэдээллийг шинэчлэх** арга хэмжээг авч хэрэгжүүлээгүй байгаа нь **татварт бүрэн хамруулж байгаа эсэхийг хянах, сайжруулах боломжийг хязгаарлаж байна”*** гэж тодорхой дүгнэж тусгасан.

Мөн татварын бүртгэл, мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэлгүй байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэх, татвар ногдуулаагүй, дутуу ногдуулсан зөрчлүүдийг арилгуулахаар тодорхой хугацаа бүхий албан шаардлагыг дүүргүүдийн Татварын хэлтэст хүргүүлж, тухайн хугацаанд дээр дурдсан үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч бүртэй холбогдон тодруулах, татвар төлөгчөөр бүртгэх, татварыг нөхөн ногдуулах, төлүүлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх чиглэл өгсөн болно.

Иймд аудитын тайлан төсөлд нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлагагүй гэж үзлээ.

4. Нийслэлийн Татварын газраас тайлангийн төсөлд санал ирүүлэхдээ аудитын тайлангийн 1, 5, 6 дугаар дүгнэлтэд хамаарах асуудлаар болон 2, 4 дүгээр дүгнэлтийн хүрээнд авч хэрэгжүүлж, хийгдэж байгаа ажлуудын талаар тусгасан 3 тайлбар ирүүлсэн нь аудитаар өгсөн дүгнэлтээс зарчмын зөрүүгүй байсан тул аудитын тайлан, дүгнэлтэд нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлагагүй гэж үзлээ.

Харин “Татварын алба эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн амьдран суух зориулалттай нийтийн болон орон сууцны доор байрлах гарааж, авто зогсоолоос үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварыг авахаар тодорхой ажлуудыг санаачлан зохион байгуулсан боловч өнөөдөр хүчин төгөлдөр мөрдөж буй татварын хуулиар зохицуулагдаагүй, хууль эрхзүйн орчин бүрдээгүй байгаа тул татвар ногдуулаагүй. ... Иргэний хуулийн зохицуулалт нь эрх зүйн харилцааг зохицуулаагүй бол илүү нарийвчилсан хуулийн зохицуулалтыг хэрэглэх хууль зүйн зарчмын дагуу Орон сууцны тухай хууль, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн тухай хуулиудыг хэрэглэж, татвар ногдуулна. Орон сууцны тухай хууль 1999 онд, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль 2000 онд батлагдсан хуулиуд тул барилгын доод давхарт байрлах гарааж, авто зогсоолын талаарх зохицуулалтгүй байна. Иймээс 25200 орчим нийтийн болон хувийн орон сууцны доор байрлах гарааж, авто зогсоолд үл хөдлөх эд хөрөнгөд татвар ногдуулаагүй гэсэн асуудлыг хүлээн зөвшөөрөхгүй боломжгүй байна” гэсэн зарчмын зөрүүтэй байр суурь бүхий 1 санал ирүүлсэн.

Уг саналыг хүлээн авч аудитын тайлангийн 2 дугаар бүлэгт болон аудитын дүгнэлт хэсэгт *“Нийслэлийн хэмжээнд үл хөдлөх эд хөрөнгө дангаар өмчлөх эрх үүссэн, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгөд хамаарахгүй 25200 орчим нийтийн болон хувийн орон сууцны доор байрлах гарааж, авто зогсоол эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй байгаа боловч эрх зүйн зохицуулалтыг хууль журамд тодорхой тусгаагүйгээс татвар ногдуулах асуудал шийдвэрлэгдээгүй байна”* гэсэн нэмэлт өөрчлөлт оруулав.

5. Татварын Ерөнхий газраас аудитын тайлангийн төсөлтэй танилцаад 2 болон 4 дугаартай зөвлөмжтэй холбоотой санал ирснийг хүлээн авч зөвлөмжүүдэд нэмэлт өөрчлөлт оруулсан.