

**ТҮРЭЭСИЙН ТАТВАРЫН ТАЛААРХ ЗАРИМ УЛСЫН
ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ**
(Харьцуулсан судалгаа)

*Г.Билгээ, Ц.Болормаа, Д.Живгаагүнсэл,
Ч.Онончимэг, Ц.Элбэгзаяа*

ОРШИЛ

Судалгааны зорилго

Захиалагчийн хүсэлтийн дагуу Монгол Улс болон гадаадын зарим улс оронд баримталж буй түрээсийн татварын бодлого, холбогдох эрх зүйн зохицуулалтын талаар судлахыг зорилго болгов.

Судалгааны хамрах хүрээ

Монгол Улсын иргэний хууль, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль, Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль болон АНУ, Ирланд, БНСУ, Малайз, Кени, Канад зэрэг улсын холбогдох хууль тогтоомжийн хүрээнд хийсэн болно.

Судалгааны товч

Манай улсын түрээсийн татварын зохицуулалтын хувьд Хувь хүний орлогын албан татвар, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулиудаар тус тус зохицуулагдах бөгөөд хувь хүний орлогын албан татвар төлөгч */Монгол Улсын иргэн, Монгол Улсад оршин суух гадаад улсын иргэн, Монгол Улсад оршин суудаггүй гадаад улсын иргэн/* нь түрээсийн орлогод 10 хувийн татвар төлөх бол Монгол Улсад үйл ажиллагаа явуулж буй Аж ахуйн нэгж хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгө түрээслэн олсон орлогод ямар хэмжээний татвар төлөх нь тодорхойгүй байна. Учир нь Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуульд татвар ногдох орлогод хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгө түрээслэсний орлогыг оруулан хуульчилсан боловч холбогдох бусад заалтад энэ төрлийн орлогод ногдуулах татварын хувь хэмжээ, хөнгөлөлт, чөлөөлөлтөд хамруулаагүй зэргээс тодорхойгүй үр дагавар бий болсон байна.

Гадаадын зарим орны хувьд:

Судалгаанд хамруулсан улс орнуудаас түрээсийн орлогод хамгийн өндөр татвар ногдуулдаг /дунджаар/ улс нь Малайз байх бөгөөд түрээслүүлэгч нь үл хөдлөх хөрөнгө түрээслүүлсэнээс олсон орлогын хэмжээнээс хамааран 22.1-25.1%, БНСУ-д татвар ногдуулах орлогоос хамааран 6-38%, Ирландад 20%, АНУ-д арилжааны түрээсийн татвар 6%, Кенид мөн түрээс ногдуулах орлогын хэмжээнээс хамааран 10-30% байдаг байна. Мөн татвар ногдуулах орлогыг хэрхэн тодорхойлох, хөнгөлөлт, чөлөөлөлт, мэдүүлэх хугацаа гэх мэт шаардлагатай бусад харилцааг улс бүрийн хуулиар зохицуулсан байх бөгөөд үүнтэй холбоотой дэлгэрэнгүй мэдээллийг судалгааны тайлангийн 2 дугаар хэсгээс үзнэ үү.

Судалгааны мэдээлэл цуглуулах явцад үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн үндсэн 3 төрөл байх бөгөөд энэ нь:

- Арилжааны түрээс
- Орон байрны түрээс
- Аж үйлдвэрлэлийн түрээс

гэсэн төрөл байх бөгөөд уг зориулалтаас шалтгаалан түрээсийн үндсэн төлбөр болон

татварын хувь хэмжээ, хөнгөлөлт, чөлөөлөлт нь өөр өөр байна. Үүнээс манай улсад үүсээд байгаа нөхцөл байдалтай уялдуулан үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн төрлүүдээс арилжааны түрээс болон арилжааны түрээсийн татварыг түлхүү судласан болно. Арилжааны түрээс нь түрээслэгч ашгийн төлөөх өөрийн бизнес, үйл ажиллагаандаа зориулан үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэх үйл явц юм. Судалгааны дүнд ихэнх улсад арилжааны түрээсийн зүйл нь томоохон худалдааны төв дэх байр, талбай, албан тасалгаа, их дэлгүүр, албан тасалгаа болон бусад үйлчилгээний цогцолбор, ресторан гэх мэт арилжааны үйл ажиллагаа явуулах объект байдаг байна. Дэлгэрэнгүйг тайлангаас үзнэ үү.

1. ТҮРЭЭС, АРИЛЖААНЫ ТҮРЭЭСИЙН ТАЛААРХ ЕРӨНХИЙ ОЙЛГОЛТ БА МОНГОЛ УЛС ДАХЬ ТҮРЭЭС, ТҮРЭЭСИЙН ТАТВАРЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

Монгол Улс дахь түрээсийн эрх зүйн зохицуулалт: Түрээс гэх ойлголтын хувьд дийлэнх улсад Иргэний хууль болон түүнд хамаарах хууль тогтоомжоор тодорхойлох бөгөөд гэрээний эрх зүйд “түрээсийн гэрээ” нь нэг том салбар судлагдахуун болно.

Монгол Улсын түрээсийн төрөл болон холбогдох бусад харилцаа нь Иргэний хуулийн тусгай ангийн 25 дугаар бүлгийн “Эд хөрөнгө хөлслөх”, 25 дугаар бүлгийн 2 дугаар дэд бүлэг дэх “Орон сууц хөлслөх”, 26 дугаар бүлэг дэх “Санхүүгийн түрээс”, 27 дугаар бүлэгт заасан “Түрээс” зэрэг харилцааг тус тус зохицуулсан байдаг. Үүнээс 27 дугаар бүлэг дэх “Түрээс”-ээр “Түрээсийн гэрээгээр түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад аж ахуйн үйл ажиллагаа явуулах болон дүрэмд заасан зорилгоо биелүүлэхэд нь зориулж тодорхой хөрөнгө шилжүүлэх, түрээслэгч нь гэрээгээр тохирсон түрээсийн төлбөрийг төлөх үүргийг тус тус хүлээнэ.”¹¹⁷ гэсэн нь энэ бүлэг дэх түрээсийн зохицуулалт нь гадаад орнуудад хэрэгжүүлж буй арилжааны түрээсийн агуулгатай ижил төстэй байгаа юм.

Монгол Улс дахь түрээсийн татварын эрх зүйн зохицуулалт: Манай улсын хувьд түрээсийн татварыг “Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль”, “Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль”-уудиа тус тус зохицуулж байна.

Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль: Тус хуулийн 7 дугаар зүйлийн 3 дахь заалтаар Албан татвар төлөгч аж ахуйн нэгжийн татвар ногдуулах орлогыг үйл ажиллагааны орлого, хөрөнгийн орлого, хөрөнгө борлуулсаны орлого гэх үндсэн 3 төрөлд ангилан хуульчилсан. Үүнээс 9 дүгээр зүйлд хөрөнгийн орлогыг хуульчилан тогтоосон бөгөөд 9.1.1-т заасанчлан “хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлого”-д татвар ногдуулахаар заасан. Харин тус хуулийн 16 дугаар зүйлд албан татвар ногдуулах орлогыг тодорхойлохдоо хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлогыг орхигдуулан зохицуулсан байна.

17 дугаар зүйлд албан татварын хувь хэмжээ тогтоосон бөгөөд энэ зүйлийн зохицуулалтад түрээсийн орлогын албан татварын хувь хэмжээ зохицуулагдаагүй байна. Мөн 18 болон 19 дүгээр зүйлүүдэд заасан албан татвараас чөлөөлөх, хөнгөлөх тухай зохицуулалтад мөн л түрээсийн орлогын талаарх ямар нэгэн зохицуулалт үгүй байгаа нь албан татвар ногдуулах ёстой орлогод хөдлөх үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлогыг хамруулан хуульчилсан ч хувь хэмжээ болон хөнгөлөлт, чөлөөлөлт зэрэг шаардлагатай зохицуулалтад хамруулалгүй орхигдуулсан нь аж ахуйн нэгжийн түрээсийн орлогын татварыг тодорхойгүй болгосон байна.

¹¹⁷Монгол Улсын Иргэний хууль, 27-р бүлэг, 318.1 дах заалт

Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль: Энэ хуулийн 3 дугаар бүлгийн 8 дугаар зүйлд албан татвар ногдох орлогыг хуульчилан тогтоосон байдаг. Үүнд:

8 дугаар зүйл. Албан татвар ногдох орлого

8.1.Албан татвар төлөгчийн татварын жилд олсон дараах орлогод албан татвар ногдуулна:

8.1.1.цалин, хөдөлмөрийн хөлс, шагнал, урамшуулал болон тэдгээртэй адилтгах хөдөлмөр эрхлэлтийн орлого;

8.1.2.үйл ажиллагааны орлого;

8.1.3.хөрөнгийн орлого;

8.1.4.хөрөнгө борлуулсны орлого;

8.1.5./Энэ заалтыг 2009 оны 06 дугаар сарын 11-ний өдрийн хуулиар хүчингүй болсонд тооцсон/

8.1.6.шинжлэх ухаан, утга зохиол, урлагийн бүтээл туурвих, шинэ бүтээл, бүтээгдэхүүний болон ашигтай загвар зохион бүтээх, спортын тэмцээн, урлагийн тоглолт зохион байгуулах, тэдгээрт оролцох замаар олсон орлого, тэдгээртэй адилтгах бусад орлого;

8.1.7.урлагийн тоглолт, спортын тэмцээний шагнал, наадмын бай шагнал;

8.1.8.төлбөрт таавар, бооцоот тоглоом, эд мөнгөний хонжворт сугалааны орлого;

8.1.9.шууд бус орлого.

гэж заасан. Хуулийн 13 дугаар зүйлээр хөрөнгийн орлогод юу юу хамаарахыг тодорхойлсон бөгөөд 13.1.1-т түрээсийн орлого нь эд хөрөнгийн орлогод хамаарахыг, 13.2-т түрээсийн орлогод хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгө түрээслэсний орлого хамаарахыг тус тус хуульчилан тогтоосон байна.

Тус хуулийн 19 дүгээр зүйлд хөрөнгийн орлогод албан татварын ногдуулах орлогыг хэрхэн тодорхойлох тухай заасан бөгөөд 19.1.1-т *“Хөрөнгө түрээслүүлснээс олсон нийт орлогоос тухайн хөрөнгийг түрээслүүлэхтэй холбогдон гарсан зардлыг хассан зөрүүгээр нь”* албан татвар ногдох орлого нь тодорхойлогдоно гэж заасан. Харин хуулийн 23 дугаар зүйлээр татварын хувь хэмжээг тогтоосон бөгөөд хөрөнгө түрээслэсний орлогын албан татвар 10% байхаар хуульчилан тогтоосон байдаг.

Эдгээр хуулийн зохицуулалтаас үзэхэд хувь хүний орлогын албан татвар төлөгч /*Монгол Улсын иргэн, Монгол Улсад оршин суух гадаад улсын иргэн, Монгол Улсад оршин суудаггүй гадаад улсын иргэн*/ нь түрээсийн орлогод 10 хувийн татвар төлөх бол Монгол Улсад үйл ажиллагаа явуулж буй Аж ахуйн нэгж хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгө түрээслэн олсон орлогод ямар хэмжээний татвар төлөх нь тодорхойгүй байна.

Түрээсийн тухай олон улсын ойлголт: Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн тухай олон улсад тогтсон нийтлэг ойлголт байдаг. Энэ нь түрээслэгч нь түрээслүүлэгчийн үл хөдлөх хөрөнгө болон газрыг ашигласныхаа төлөө харилцан тохиролцсон төлбөр төлж байгаа харилцаа гэж тодорхойлсон байдаг. Түрээсийн гэрээ нь аман болон бичгийн хэлбэртэй байхыг зөвшөөрсөн байдаг боловч одоогоор ихэнх улс оронд түрээсийн гэрээ түүнтэй холбоотой аливаа харилцааг хуулиар тогтоосон байна. Тус судалгаанд хамруулахаар түүвэрлэсэн улс орнуудад түрээсийн гэрээг бичгээр үйлдэхээр заасан байна. Гэвч судалгааны захиалагчийн хүсэлт нь түрээсийн татвар тул энэхүү тайланд түрээсийн тухай дэлгэрүүлэн авч үзсэнгүй.

Олон улсын хэмжээнд арилжааны түрээсийг хэрхэн тодорхойлдог тухай: Арилжааны түрээсийг тодорхойлохын тулд юуны өмнө “түрээсийн зүйл” болох үл хөдлөх хөрөнгийг тодорхойлох нь зайлшгүй юм. Үл хөдлөх хөрөнгийн үндсэн 3 төрөл байна. Үүнд:

- “Арилжааны үл хөдлөх хөрөнгө” буюу “*Commercial real estate*”
- “Орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгө” буюу “*Residential real estate*”
- “Үйлдвэрлэлийн үл хөдлөх хөрөнгө” буюу “*Industrial real estate*”

Ийнхүү ангилах нь үл хөдлөх хөрөнгийн ашиглалтын зориулалтыг харгалзан ангилах бөгөөд энэ нь түрээсийн суурь үнэ, түүнээс хураах татварын хувь хэмжээнд нөлөөлдөг байна. Арилжааны үл хөдлөх хөрөнгө нь бизнесийн буюу ашиг олох зорилгоор, орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгө нь амьдран суух зорилгоор, үйлдвэрлэлийн үл хөдлөх хөрөнгө нь аж үйлдвэрлэл болон бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэлийн зориулалтаар ашиглах үл хөдлөх хөрөнгийг ойлгоно.

Үүнээс “Арилжааны үл хөдлөх хөрөнгө”-ийн түрээсийг “Арилжааны түрээс” гэх бөгөөд арилжааны үл хөдлөх хөрөнгөд худалдааны талбай, албан газар, ресторан, ШТС, олон давхар албан газар болон худалдааны цамхаг гэх мэт худалдаа, үйлчилгээ эрхлэх объектууд хамрагдана. “Арилжааны үл хөдлөх хөрөнгийн түрээс” нь ихэвчлэн талбайн түрээс байдаг.¹¹⁸

Арилжааны түрээсийн гэрээ нь бусад түрээсийн гэрээний адил үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн нөхцөл болон хугацаа гэх мэт үндсэн нөхцлүүдийг харилцан тохиролцсон гэрээ бөгөөд “орон сууцны түрээс”-ээс ялгагдах онцлог нь түрээслэгчдийн хувийн бизнес болон бусад худалдааны зорилгоор ашиглагддаг байна.

Түүнчлэн “Арилжааны түрээс” нь хугацааны хувьд урт хугацаатай (10 буюу 15 жил хүртэл), богино хугацаатай (нэг сар ба түүнээс дээш) байж болно. Хэлбэрийн хувьд бичгээр, эсхүл аман болно.

Арилжааны түрээс нь түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн аль алинд нь ашиг өгөхийг шаарддаг. Өөрөөр хэлбэл, түрээслүүлэгч буюу эзэн нь түрээсээс орлого олох ба орлогоо баталгаажуулахын тулд бүх зардлыг хяналтандаа байлгахыг хүсдэг. Харин түрээслэгч буюу хөлслөгч нь түрээсийн зардлыг аль болох боломжийн үнэ өртөг тогтоохыг хүсдэг. Иймээс түрээслэгч болон түрээслүүлэгч нь цаг үедээ тохируулан үе үе хэлэлцээр хийх боломжтой байх нь тэдний аль альны эрх ашгийг хангах бөгөөд үүнийг “зөв төрлийн түрээс” гэнэ.¹¹⁹ Өөрөөр хэлбэл арилжааны гэрээ нь энэ онцлогоосоо хамаарч заавал зөв төрлийн түрээс байх шаардлагатай.

Захиалагчийн хүсэлтийн дагуу судалгааны дараагийн хэсэгт гадаадын зарим орон дахь түрээсийн татварын зохицуулалт, тэр дундаа Арилжааны түрээсийн татварын зохицуулалтыг дэлгэрэнгүй авч үзэх болно.

2. ТҮРЭЭСИЙН ТАТВАРЫН ТАЛААРХ ГАДААД ОРНЫ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

- 1) БНСУ-ын түрээсийн татварын зохицуулалт
- 2) Малайзын түрээсийн татварын зохицуулалт
- 3) АНУ-ын Нью-Йорк хотын арилжааны түрээсийн татварын тухай хуулийн зохицуулалт
- 4) Ирланд улсын түрээсийн татварын зохицуулалт
- 5) Кени улсын түрээсийн татварын тухай хуулийн зохицуулалт
- 6) Канад улсын орон сууцны түрээсийн тухай хуулийн зохицуулалт

¹¹⁸<http://www.investopedia.com/terms/c/commercialrealestate.asp>

¹¹⁹http://realestate.about.com/od/commercialrealestat1/tp/lease_types.htm

2.1. БНСУ-ын түрээсийн татварын зохицуулалт

БНСУ нь түрээсийн татварын бие даасан эрх зүйн зохицуулалтгүй бөгөөд түрээсийн эрхийн зохицуулалтыг Иргэний хуулиар, түрээсийн татварын зохицуулалтыг Татварын ерөнхий хуулиар зохицуулсан байна.

Түрээсийн эрхийн зохицуулалт:

БНСУ-ын хувьд хуулиар тариалангийн газрыг түрээсийн зорилгоор ашигладаггүй бөгөөд барилгын түрээс, бусдын газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэх эрхийн хувьд уг түрээсийн эрх нь тухайн үл хөдлөх хөрөнгө, бусдын газар дээрх хөрөнгийг өмчлөх эрх бүхий этгээдэд хамаарна. Түрээсийн гэрээ болон түрээсийн эрхийн харилцааг Иргэний хуулийн VI дэд хэсэг 303-319 дүгээр зүйлээр зохицуулсан байна.

Түрээслэгч этгээдийн хувьд түрээсийн гэрээнд тухайн хөрөнгийн хууль ёсны эзэмшигч мөн эсэх, түрээсийн эрхийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх, давхар түрээсийн зохицуулалт, түрээсийн төлбөрийг өсгөх, бууруулах шаардлага гаргах, түрээсийн татварын зохицуулалт, гэрээг дуусгавар болгохыг шаардах эрхийн талаар зайлшгүй тусгадаг байна.

Түрээслэх эрхийн хүчинтэй хугацаа нь 10 жилээс илүү байж болохгүй бөгөөд холбогдох этгээдийн хувьд хэрэв 10 жилээс урт хугацаагаар хийсэн тохиолдолд түүнийг 10 жилээр богиносгож тооцно. Барилга түрээслэхтэй холбоотой түрээсийн гэрээг 1 жилээс богино хугацаагаар хийсэн тохиолдолд 1 жилээр сунгаж тооцно.

Түрээсийн татварын зохицуулалт, татвар тооцох аргачлал:

БНСУ-ын хувьд түрээсийн орлогод оногдох татварын ашигтай хэмжээ сарын орлого US\$1,50 татварын хэмжээ дунджаар 15.1% байх бөгөөд татварын хувь хэмжээг тооцох аргачлал нь тухайн татвар төлөгчөөс хамаарч татварын зэрэглэлээр өөр өөр байна.

Хувь хүнд ногдуулах татвар:

Гадаадын харьяат иргэний хувьд тус улсад Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани байгуулан, үндсэн хөрөнгө эзэмшиж, түрээслүүлж орлого олох боломжтой байдаг. Энэ тохиолдолд тус улсын хуулиар хориглосон эрх зүйн зохицуулалт байхгүй. Харин өөрийн компанийн үйл ажиллагаа явуулж буй нутаг дэвсгэрийн татварын байгууллагад бүртгэлтэй байхад хангалттай бөгөөд энэ шаардлага хангагдсан тохиолдолд уг компанийн хувьд улсад төлөх татварыг төлсний дараа түрээсийн орлогоо гадагш нь өөр улсад шилжүүлэх боломжтой болно.

Орлогын албан татвар:

Орлогын албан татварыг хуулиар түгээмэл орлого, тэтгэврийн орлого, үндсэн хөрөнгийн орлого болон татварын шимтгэл гэж ангилдаг. Түгээмэл орлогын татвар ногдуулах татварын хэмжээ тэтгэврийн орлого болон үндсэн хөрөнгийн татвараас татвар ногдуулалтын зэрэглэлийн хувьд өөр өөр байдаг.

Татварын ерөнхий хуулиар түгээмэл орлогын татварын ангилал дараах орлогууд хамаарна. Үүнд: хүүгийн орлого (тусад нь татвар оногдуулсан хүүг хасаж тооцно), дивидентийн орлого (татвар авсан дивидентийг оролцуулахгүй), үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлого, бизнесийн үйл ажиллагааны орлого, мэргэжлийн үйлчилгээний орлого, хөдөлмөрийн хөлс гэх зэрэг бусад орлогууд.

Татварыг ногдуулахдаа дээр дурьдсан орлогуудыг нийт орлого гэж үзэн нийт орлогоос хуулиар зөвшөөрөгдөх хасалт хийх бөгөөд үлдсэн орлогыг нэгтгэж холбогдох (прогрессив) зэрэглэлээр татвар оногдуулна.

Хүснэгт 1. Орлогын албан татвар¹²⁰

<i>Татварт хамрагдах орлого (US\$)</i>	<i>Татварын хэмжээ</i>
12 сая хүртэл (US\$10,743)	6%
12 million - 46 million (US\$41,183)	15% бүлэглэсэн байдлаар US\$10,743
46 million - 88 million (US\$78,785)	24% - US\$41,183
88 million - 300 million (US\$268,584)	35% -US\$78,785
Over 300 million (US\$268,584)	38% бүх орлогыг оролцуулан US\$268,584

Түрээсийн орлого:

Тус улсын хувьд түрээсийн орлогыг хувийн компаниар дамжуулан хувь хүмүүс олох бөгөөд татварыг прогрессив зэрэглэлээр ногдуулна. Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсэнд хуулиар тогтоосон татварын ямар нэг хөнгөлөлт, чөлөөлөлт байхгүй. Энэ тохиолдолд татвар ногдуулах орлогод түрээсийн нийт орлого багтах ба сүүлийн таван жилийн хугацаанд гарсан алдагдал ба хуулиар зөвшөөрөгдсөн зардлуудыг хасаж тооцно.

Тус улсын хувьд татвар төлөгч өөрөө үнэлэх татварын системтэй бөгөөд хувь хүн өөрийн татварын орлогоо мэдүүлж, оногдох татварыг хуульд заасан хугацаанд төлнө. Ийнхүү татвараа төлөхдөө татварын орлого нь татварын хөнгөлөлт, чөлөөлөгдсөн тохиолдолд зохих бичиг баримтын бүрдүүлэлтийг хуулийн хүрээнд хийж бүрдүүлсэн байхыг шаардана.

Тус улсын хуулиар татварын зэрэглэлээс шалтгаалан хувь хүний орлогын татварыг тооцох хоёр аргачлал байдаг. Үүнд:

Case 1: Орлого - (орлого *үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн үйл ажиллагааны зардлын зэрэглэл 20-66% хооронд байна). Энэ зэрэглэлийг хэрэв түрээсийн орлого KRW24 million (US\$21,487)-ээс бага байвал хэрэглэнэ.

Case 2: Орлого - үндсэн зардлууд (орлого *үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны зардлын зэрэглэл 15-48% байх). Үндсэн зардлыг хөдөлмөрийн өртөг, худалдан авалтын зардал болон түрээсийн өртөг бүрдүүлдэг.

Үндэсний Татварын Газраас (ҮТГ) жил бүр зардлын зэрэглэлийг боловсруулж гаргадаг.

Хэрэв түрээсийн орлого KRW24 million (US\$21,487)-аас бага мөн хөрөнгийн үнэлэмжийг KRW900 million (US\$805,751) гэж үзвэл, эхний тохиолдлыг энд ашиглаж хувь хүний татварын орлогыг тооцно. Жишээнээс харахад, боломжит орлогын татвар нь нийт түрээсийн 2.48 хувь болж байна. Гэхдээ жилийн түрээсийн орлого KRW20.7 million (US\$18,532) ээс бага байж тодорхой таамаг гарсан байх ёстой.

Үндсэн хөрөнгийн түрээсийн орлогод түрээслэгч мөн НӨАТ-10 хувийг төлнө.

¹²⁰Global Property Guide

2.2. Малайз улсын түрээсийн татварын зохицуулалт

Малайзад түрээсийн орлогын татвар харьцангуй өндөр хэмжээтэй байдаг. Түрээсийн орлогод ногдох татварын боломжит хэмжээ:

Сарын орлого	US\$1,500	US\$6,000
Татварын хэмжээ	22.4%	25.1%

Түрээсийн татварын хувьд тус улсын иргэн, хуулийн этгээд, гадаадын иргэн нь хуулиар тогтоосон хүрээнд бүх төрлийн үл хөдлөх хөрөнгө болон үл хөдлөх хөрөнгө түрээслэж байгаа тохиолдолд түрээсийн орлогын татварыг 26 хувиар тогтоосон.

Түрээсийн татварыг тооцохдоо орлого бий болгогч зардлууд тухайлбал, зээлийн хүү төлөлтийн зардлууд, засварын зардлууд, орон сууцны үнэлгээний татвар, түрээс цуцлах болон зуучийн хураамж зэрэг зардлуудыг нийт түрээсийн орлогоос хасаж тооцно. Элэгдэл хорогдолыг орлогоос хасахгүй ба хөрөнгийн хөнгөлөлт орон сууцны болон бизнесийн барилгуудад хамаарахгүй юм байна. Гадны иргэн түрээсийн орлоготой байвал 10%-ийн эзэмшигчийн татвар төлнө. Эзэмшигчийн татварыг орлогын татварын эсрэг аккредитивлэж болох магадлалтай.

Түрээсийн татвараас хасагдах орон сууцны үнэлгээний татвар гэдэг нь орон нутгийн чанартай татвар бөгөөд орон нутгийн эрх бүхий байгууллагаас тухайн жилд тогтоосон байрын түрээсийн жилийн үнэд суурилсан байх бөгөөд дундажаар 6% байна.

Түрээс цуцлалтын шимтгэл бол орон нутгийн чанартай татвар бөгөөд газартай холбоотой хөрөнгөд хамаарна. Жилд нэг фиит хавтгай дөрвөлжинд 1 sen (US\$0.003) - 2 sen (US\$0.007) төлнө.

Kuala Lumpur	Зардал (US\$)		Хувь (р.а.)	Үнэ м² (US\$)	
	Худалдаж авах үнэ	Сарын түрээс		Худалдаж авах үнэ	Сарын түрээс
65 м²	177,580	805	5.44	2,732	12.38
120 м²	315,480	1,282	4.87	2,629	10.68
175 м²	405,300	1,811	5.36	2,316	10.35
300 м²	825,300	3,201	4.65	2,751	10.67
Kuala Lumpur - Condominiums					
400 м²	1,146,000	4,812	5.04	2,865	12.03
600 м²	1,731,000	6,048	4.19	2,885	10.08
1000 м²	2,889,000	9,130	3.78	2,899	9.13

2.3. АНУ-ын арилжааны түрээсийн татварын зохицуулалт

АНУ-д үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн 3 төрөл байх ба үүнээс захиалагчийн хүсэлтийн дагуу худалдааны буюу арилжааны түрээсийн татварын эрх зүйн зохицуулалтыг нарийвчлан авч үзэх болно. Ингэхдээ АНУ-ын Нью-Йорк /New-York/ түрээсийн татварыг жишиг болгон авч үзье.

Нью-Йорк хотын хувьд Нью-Йорк Хотын Захиргааны Кодын /New York City Administrative Code/ 11 хууль болох Санхүү ба Татварын тухай хуулийн 7-р бүлгийн “Арилжааны түрээс,

түрээсийн татвар”¹²¹-ын тухай хуулийн зохицуулалтаар түрээсийн татварын тухай харилцааг зохицуулдаг байна.

Арилжааны түрээсийн татвар /Commercial Rent Tax – CRT/

Арилжааны түрээсийн татвар нь арилжааны үйл ажиллагаа эрхлэх зорилгоор үл хөдлөх хөрөнгийг ашиглаж буй түрээслэгчидэд ногдуулах татварыг ойлгоно. Тэгвэл “Арилжааны түрээс ба түрээсийн татвар”-ын тухай 7-р бүлгийн 701 дүгээр зүйл дэхь хуулийн нэр томъёоны тайлбарт зааснаар “Tenant” буюу “Түрээслэгч” нь төлбөр төлөгч этгээд эсхүл төлбөр төлөх шаардлагатай үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэгч, давхар түрээслэгч, эрх эзэмших, зөвшөөрөл эзэмших зэрэг хэлбэрээр түрээсийн төлбөр төлөгчийг ойлгоно¹²² гэж заасан байна.

Хэрэв Нью-Йорк хотын дараах бүсэд аливаа худалдаа, бизнес, мэргэжлийн болон бусад арилжааны үйл ажиллагаа эрхлэх зорилгоор талбай түрээслэж байгаа хэн боловч Арилжааны түрээсийн татвар төлөх субъект болно. Үүнд:

- Манхаттэн дүүрэгт байрлах бол,
- Жил бүрийн эсхүл жилд хөрвүүлсэн нийт түрээсийн төлбөр нь хамгийн багадаа 250,000 ам доллар бол,
- Богино хугацааны түрээс, орон сууцыг давхар түрээслэх, театрын бүтээлд ашиглах ба ашгийн бус хэлбэрээр ашиглах зэрэг татвараас чөлөөлөх бусад шалгуурыг хангаагүй тохиолдолд заавал худалдааны түрээсийн татвар төлөгч байна.

Санамж: Жилийн татвар ногдуулж болох түрээсийн хэмжээ нь 250,000-300,000 ам доллар бүхий түрээслэгчдийг татвараас хэсэгчлэн чөлөөлөх sliding-scale буюу татварын өөрчлөгддөг хэмжүүрийн кредитэд хамруулна.

Хэрэв доорх нөхцлийг хангаж байвал арилжааны түрээсийн татвар төлнө. Үүнд:

- Өөрийн эхнэр /нөхөр/-ийн, эсвэл эцэг эхийн эзэмшлийн байшингийн талбайг түрээслэгч бол,
- Аливаа нэг талбайг өөрийн эхнэр /нөхөр/ эсхүл хамтран амьдрагч биш хэн нэгэнтэй хамтран эзэмшдэг бол,
- Өөрийн ашигладаг, эсхүл хувьцаа эзэмшдэг корпорацийн эзэмшлийн байранд талбай бүхий бол,
- Охин компани эсхүл толгой корпорацийнхаа эзэмшлийн байранд талбай бүхий корпораци бол,
- Өөрийн ажилтны эсхүл хувьцаа эзэмшигчийн эзэмшлийн байранд талбай бүхий корпораци бол Арилжааны түрээсийн татварыг заавал төлөх ёстой.

Татварын хувь хэмжээ:

Үндсэн түрээсийн 6 хувьд татвар ногдуулна. Бүх татвар төлөгчид үндсэн түрээсийн 35 хувьд хөнгөлөлт эдлэх ба энэ нь бодит татварын хувийг 3,9% болгон бууруулдаг. Үүнээс гадна, хэрэв таны нийт үндсэн түрээс 35% хөнгөлөлт эдлэхээсээ өмнөх байдлаар 250,000-300,000 ам долларын хооронд бол татварын кредит бүхий болохыг зөвшөөрнө.

¹²¹<http://codes.lp.findlaw.com/nycode/ADC/11>

¹²²NYCode, Title-7, Commercial rent and rental tax, article 701.

Үндсэн түрээсийг тооцох:

Байрлал бүрт түрээслэгчийн төлсөн төлбөр
 - Давхар түрээслэгчээс авсан давхар түрээс
 = Үндсэн түрээс*

* - Хэрэв үндсэн түрээс нэг жилээс бага (эсвэл улиралын буцаалтын үед 3 сараас бага) бол буцаалтыг бүхэл үеийн туршид ногдуулан нэгж жилийн болгох ёстой. Ийнхүү нэг жилийн болгосон үндсэн түрээсээс зохих татварын хувийг тодорхойлно.

Татвар төлөх аргачлал:

Улирал тутмын ба жил бүрийн Арилжааны түрээсийн татварын буцаалтыг ашиглан төлөх ёстой тэтгэврийг тооцон тогтооно:

1-р алхам:

- Татвар ногдуулах ёстой үндсэн түрээсийг тооцоолон гаргах,
- Төлсөн бүх түрээсээс "Арилжааны буцаан төлөлтийн хөтөлбөр" /Commercial Revitalization Program/-т заагдсан буюу зөвшөөрөгдсөн бүх хөнгөлөлтүүдийг хасах,
- Татварын хөнгөлөлтийн 35%-ийг хасна.

2-р алхам:

Хэрэв үл хөдлөх хөрөнгийг буцаан төлөлтийн сар /month of the return/ бүрт түрээслээгүй бол 1-р алхам дахь буцаан төлөлтийн бүх л үеийн туршид болгосон дүнг баримтлан бүтэн жилийн болгож тооцоолно. Үүнийг үндсэн түрээсийг түрээсэлсэн саруудад хуваагаад гарсан дүнг 3-р улиралын буцаан төлөлт эсвэл жилийн буцаан төлөлтөөр үржүүлнэ.

3-р алхам:

1-р алхамд гаргасан дүнг (эсвэл 2-р алхамд гаргасан хэсэгчлэн түрээслэсэн үеийн зохих дүнг) ашиглаж ногдуулах татварын хувийг 0 % эсвэл 6%-р тодорхойлно.

4-р алхам:

3-р алхамаас тооцон гаргасан татварын хувийг 1-р алхамаар тооцсон үндсэн түрээсийн дүнд харгалзуулан бодож татвар ногдуулалтыг тооцоолон гаргана.

Хэрэв түрээслэгч нь Манхэттэн дүүрэгт нэгээс илүү олон үл хөдлөх хөрөнгө түрээслэдэг бол өөрт ногдох татварыг тодорхойлохын тулд байршил бүр дээр татвар төлөх аргачлалын дээрх 4 алхамыг давтан үйлдэнэ.

Татвараас чөлөөлөх нөхцөл:

Хэрэв дараах нөхцлүүдийг хангаж байвал татвар төлөх субъект биш. Үүнд:

1. Түрээслэгчийн жилийн үндсэн түрээс 35% хөнгөлөлт ба Арилжааны хөнгөлөлтийн хөтөлбөрт хамрагдахаас өмнө 250,000 ам доллараас дээш бол заавал татварын буцаалтын материал бүрдүүлэн мэдүүлнэ.
2. 14 өдрөөр эсвэл татварын бага хугацаагаар байр түрээслэж байгаа бол.
3. Шалны талбайн 75-аас багагүй хувийг бусад зорилгоор түрээслэж байгаа бол. Үүнд зочил буудал ажиллуулах орохгүй.
4. Тухайлсан театрын бүтээлийн зорилгоор хөрөнгө түрээслэж байгаа бөгөөд бүтээл эхэлсэнээс хойш эхний 52 долоо хоногийн хугацаанд чөлөөлнө.
5. Хэрэв төрийн алба эсвэл ашгийн бус шашны өглөг, буяны эсвэл боловсролын байгууллага бол. Бусад ашгийн бус байгууллагуудын хувьд түрээсийн хөрөнгийг арилжааны зорилгоор ашиглаагүй бөгөөд Санхүүгээс татвараас чөлөөлөх тухай бичиг авсан бол Арилжааны татвар төлөхгүй.

6. Түрээслэгч дэлхийн худалдааны төвийн бүсэд байрлаж байгаа бол Арилжааны татвар төлөгч субъект биш.

Мэдүүлэх болон материал бүрдүүлэх хугацаа:

Түрээслэгч бүр урд жилийн 6 сарын 1-ээс 3 сарын 31 хүртэлх жил бүрийн буцаан төлөлтийн материалыг 6 сарын 20-нд буюу түүнээс өмнө мэдүүлэх ёстой. Харин дараах 2 нөхцлийг хангасан бол дурьдсан хугацаанд мэдүүлэхгүй байж болно. Үүнд:

- (a) Татвар ногдуулах хөрөнгө бүрээс олдог түрээс (аливаа хөнгөлөлт чөлөөлөлтөөс өмнөх) 200,000 ам доллар эсвэл түүнээс бага,
- (b) Давхар түрээслэгч нараас авдаг түрээс 200,000 эсвэл түүнээс бага бол дээр дурьдсан хугацаанд мэдүүлэхгүй байж болно.

Татвар ногдуулахуйц түрээслэгч бүр нь улиралын буцаан төлөлтийн материал бүрдүүлэх ёстой.

Татвар төлөгч нь Арилжааны түрээсийн татвартай холбогдолтой ямар тэмдэглэлийг хадгалах ёстой вэ?

Татвар ногдуулах үл хөдлөх хөрөнгө бүхий газрын эзэн бүр, түрээслэгч бүр давхар тэмдэглэлүүдийг хадгалах ёстой. Үүнд:

- Түрээслэгч эсвэл давхар түрээслэгч бүрийн биеийн байцаалт
- Төлбөл зохих түрээсийн төлбөр
- Төлсөн ба авсан төлбөр
- Үл хөдлөх хөрөнгийн байршил
- Эзэмшлийн хугацаа
- Төлбөл зохих түрээсийн төлбөрийг тогтоосон лиценз, эсвэл зөвшилцөл, эсвэл түрээслэгчийн эрх бүхий гэрээ

Санхүүгээс шалгах хүсэлт гаргах тохиолдолд бүх тэмдэглэл бэлэн байх ёстой. Төлбөл зохих түрээс, түрээслэгчийн эрх зэргийг заасан бүх лиценз ба зөвшөөрлийг хугацаа нь дууссанаас хойш 3 жил хадгалах ёстой. Бусад тэмдэглэлүүдийг ч (хугацаанаас нь өмнө устга гэсэн зөвшөөрөл бичгээр гараагүй бол) жилийн буцаан төлөлтөд бүрдүүлсэнээс хойш 3 жил хадгалах ёстой.

Хэрэв жилийн дунд хэсэгт түрээсийн харилцаа төгсгөл болвол дараах буцаалтыг бүрдүүлнэ. Үүнд: Эрхэлж байсан үйл ажиллагаа дууссанаас хойш 20 өдрийн дотор төлөгдөнө. Татварын дүнг үндсэн түрээсийн төлбөр, бизнес эрхэлж байсан татварын жилийн тухайлсан хэсэгт газрын эргэн төлөх төлбөр зэргийг оролцуулан тооцон гаргана. Хэрэв лицензээр үйл ажиллагаа явуулж байгаа бол түрээсийн төлбөрийг үргэлжлүүлэн төлөх ёстой. Эсвэл аливаа нэг учир шалтгаанаар түрээсийн төлбөрөө үргэлжлүүлэн төлбөл шаардагдах буцаан төлөлтийн материал бүрдүүлэн мэдүүлэх ёстой.

2.4. Ирландын түрээсийн татварын зохицуулалт

Түрээсийн татварын талаар баримталж буй бодлого: Ирландад түрээсийн харилцаа өндөр хөгжсөн байдаг. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн үндсэн төрлүүдийг хуульчилсан байх бөгөөд орон сууцны түрээс, арилжааны түрээс зэрэг төрөл байна. Үүнээс арилжааны түрээс нь албан ажил болон ашиг олох зорилго бүхий аливаа бизнес эрхлэхээр түрээслэж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийг арилжааны түрээс гэнэ. Түрээсийн татварыг түрээслүүлэгчийн түрээсийн орлогоос тооцон ногдуулдаг байна. Түүнчлэн хуульд заасны дагуу түрээсийн татвараас хөнгөлөх, чөлөөлөх нөхцөлүүдийг мөн хуульчилан тогтоожээ. Түрээсийн төрөл, түүнд ногдуулах татвар, татвар тооцох аргачлалын тухай илүү дэлгэрэнгүйг нэг бүрчлэн авч үзье.

Түрээсийн татварын эрх зүйн зохицуулалт:

Ирландад Түрээсийн татварын харилцааг дараах хуулиудаар зохицуулдаг. Үүнд:

1. Татварын тухай хууль (Tax act)
2. Санхүүгийн тухай хууль (Financies act),
3. Түрээслүүлэгч ба түрээслэгчийн тухай хууль /the Landlord and Tenant (Amendment) act 1980/ (the Residential Tenancies Act, 2004)
4. Орон сууцны түрээсийн тухай
5. Иргэний тухай хуулиудаар зохицуулдаг байна.¹²³

Түрээсийн татварын төрөл зүйлүүд:

Түрээсийн орлого нь дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ. Үүнд:

- Эд хөрөнгө түрээслэх, /байшин, байр, орон сууц, ажлын байр ба тариалангийн газар/
- Бусдын эрхийг түрээслэх, /зар суртчилгааны тэмдэг, самбар босгох, тавих, харилцаа холбооны дамжуулагч хэрэглэх, замын эрхийг хэрэглэх төлбөр/
- Спортын эрх олгох /загасчлах, буудлага хийх зөвшөөрөл/,
- Түрээсийн гэрээнд тусгагдаагүй орон байрны үйлчилгээ, урсгал засвар хийлгэсний хөлсийг түрээслэгчийн талаас төлсөн төлбөрүүд,
- Тариалангийн газар түрээслэх,
- Эд хөрөнгө хэрэглэхтэй дагалдах туслах үйлчилгээний төлбөрүүд,
- Түрээсээ төлөөгүй тохиолдлыг зохицуулах бодлогын дагуух даатгалын нөхөн төлбөрүүд

Орон сууцны болон арилжааны түрээсийн эзэмших эрх:

Арилжааны болон орон сууц түрээслэгчийн эрхийг 1980, 1994 оны “Түрээслүүлэгч ба түрээслэгчийн тухай” хуулиар баталгаажуулдаг. Эдгээр хуулиудад урьдын түрээсийн гэрээ дуусгавар болж, шинэ түрээс эхлүүлэх эрх бүхий байхын тулд түрээлэгч дараах 4 тэнцэтгэлийн аль нь болохыг батлах ёстой.

- *Бизнесийн эрх:* Хэрэв түрээслэгч бизнесийн ажлын зорилгоор бизнесийн байрыг тасралтгүй **5 жил** эзэмшсэн бол түрээлэгчийг бизнесийн эрхтэй гэж үзнэ.
- *Урт хугацааны өмчлөлийн эрх:* Орон сууцны болон бизнесийн байрыг тасралтгүй **20 жил** эзэмшсэн бол урт хугацааны өмчлөлийн эрхтэй гэж үзнэ.
- *Засан сайжруулах эрх:* Бизнесийн болон орон сууцны байр түрээслэх үндсэн хэмжээний 2/1-ээс багагүй хэмжээг засан сайжруулалт хийсэн бол,
- *Түрээсийн хуулийн эрх:* 1980 оны “Түрээсийн эзэн ба түрээслэгчийн тухай хууль”-ийн 14 ба 15-р хэсгүүдэд зааснаар Арилжааны болон орон сууцны байрны зарим түрээслэгч нарт 1960-1967 оны түрээсийн хязгаарлалтын хуулиар шинээр түрээслэх эрх олгодог байна. Түрээсийн гэрээ сунгах болзол хангасан түрээслэгч нь хүсэлт гаргах бөгөөд түрээсийн гэрээг 5 жил тутамд сунгана.

Түрээсийн орлогоос татвар ногдуулах:

Түрээсийн орлогод бодит татварын жилийн үндсэн дээр татвар ногдуулна. Орлогын тухай мэдээллийг жил тутмын татварын мэдүүлэгийн холбогдох хэсэгт тодорхой мэдүүлэх ёстой. PAYE системээр татвар төлдөг буюу харьцангуй бага түрээсийн орлоготой хүмүүсийн хувьд татварын кредитийг нь багасгах ба стандарт хувь хэмжээг нь бууруулах зэргээр зохицуулан татварыг хурааж болно. Эсвэл татварыг Өөрийн Үнэлгээний Системээр (Self Assessment system)–р ногдуулан хураана. (Leaflet IT 10 Guide to Self-Assessment).

¹²³<http://www.revenue.ie/en/tax/it/leaflets/it70.html>

Түрээсийн татварын хөнгөлөлт, чөлөөлөлт:

Түрээсийн татварын хөнгөлөлт чөлөөлөлтийн тухай 2011 оны Санхүүгийн хуулийн 23, 24-р зүйлүүдэд хуульчилсан бөгөөд орон сууцны хөрөнгийг түрээслэгчдийн хөнгөлөлтийг идэвхтэй хязгаарлах эсвэл бүр мөсөн цуцлах үндэслэлүүд байдаг ба, энэ нь бас түрээс эхэлсэн тухай тогтоолоос хамаарна. Тогтоол нь хэмжиж болохуйц үр дагаваруудын тухай эдийн засгийн үр нөлөөний үнэлгээний үр дүн хэвлэн нийтлэгдсэнээс хойш 60 хоногоос багагүй хугацаанд гарна.

Харин хөнгөлөлтийн тухайд татварын хөнгөлөлтийн бүс нутагт байршилтай эд хөрөнгийг орон сууцны хэлбэрээр түрээслэх зорилгоор худалдан авах, барих ба, шинэчлэн засварлахад гаргасан зарим тодорхой зардалд ногдуулна.

Хөнгөлөлтийг тооцохдоо тухайн эд хөрөнгийн зөвшөөрөгдөхүйц хэмжээний өртөгийн нийт дүнг түүнийг болзол ханган түрээслэж эхэлсэн анхны жил нь түрээсийн орлогод хамруулалгүйгээр зардал гэж тооцно. Ямарваа эдлээгүй хөнгөлөлтийг дараах жилүүдэд нь түрээсийн орлого биш харин түрээсийн алдагдал хэмээн шилжүүлэн тооцож болно. Хэрвээ болзол ханган анх түрээслэж эхэлснээс хойших 10 жилийн дотор тухайн эд хөрөнгө, бусдад худалдагдах гэх зэргээр болзол хангахгүй болсон тохиолдолд хөнгөлөлтийг цуцална.¹²⁴

Мөн орон сууцны зориулалтын түрээсийн байрыг шинэчлэн засвар хийсэн тохиолдолд тухайн зардлын зохих хэсгийг (эхний 1-6 жилд 15%, 7 дахь жилд нь 10%) долоон жилийн туршид Ирландын түрээсийн орлогоос хасаж тооцдог. Хэрвээ засвар хийснээс эсвэл шинэчлэн засварлаад анх түрээслэж эхэлснээс хойших 10 жилийн доторх хугацаанд тухайн хөрөнгө худалдагдах эсвэл болзол хангахаа больвол хэдийнээ үзүүлсэн хөнгөлөлтийг уг хөрөнгө худалдагдсан эсвэл болзол хангахаа больсон өдрийг хүртлэх хугацаанд олгосон нийт дүнг буцаан нэхэмжилж авна.¹²⁵

Өрөө түрээслэхэд үзүүлдэг хөнгөлөлт:

Хэрвээ бусдад түрээслэж буй өрөөнүүд нь тухайн хүний үндсэн орон сууцны өрөө бол хоол хүнс, угаалга эсвэл эдгээртэй ижил төрлийн эд зүйлс ба үйлчилгээний хөлсүүдийг оролцуулаад авч буй нийт дүн ("зохих хэмжээ") нь жилийн үнэлгээний хэмжээнээс (одоо жилийн 10 000 евро) хэтрэхгүй бөгөөс зохих нийлбэр дүнгийн ашиг ба алдагдал зэргийг татварын орлогод тэглэн үзнэ. Тэгэхээр эдгээр ашгийг орлогын татвар, Хөрөнгө түрээслэх Ирландын Схем (PRSI), Ерөнхий Нийгмийн Шимтгэл (USC) зэрэгт хамааралгүй гэж үздэг. (Ерөнхий Нийгмийн Шимтгэл (USC) нь 2011 оны 1-р сарын 1-нээс эхлэн орлого ба эрүүл мэндийн шимтгэлээр солигдсон болно). Алдагдалыг өөр бусад түрээсийн ашгаас нь тэнцэтгэн тооцож болохгүй.

Энд зохих нийт дүн гэдэг нь бусад тооцооны өмнөх хэлбэрээр байна. Тухайлбал, энэ дүн хэмжээний орлогыг олоход гаргасан ямар ч зардлыг тооцоогүй байгаа болно. Энэ мэт зохих орлогын дүн хэмжээнд нэгээс илүү, олон хүн эрх бүхий бол хэмжээ хязгаарыг нь тэдэнд тэгш хуваарилах болно.

Гэр бүлийн хэрэгцээний орон сууцны төлбөрийг тухайн нэг хүний хүүхэд нь төлдөг тохиолдолд тэр хүүхэд нь түрээсийн төлбөртөө татварын хөнгөлөлт хүссэн, эс хүссэнээс үл хамааран тухайн хүн өрөө түрээслүүлсний хөнгөлөлт эдлэх боломжгүй. Энэхүү хязгаарлалт нь 2007 оны 1-р сарын 1-ний өдөр ба түүнээс хойш хүчин төгөлдөр болсон. Гэр бүлийн үеэл, бүл гэх зэрэг бусад гишүүд түрээсийг төлж байх тохиолдолд энэ мэт хориг хязгаар байхгүй.

¹²⁴A Guide to Section 23) Relief - Rented Residential Relief in a Tax Incentive Area

¹²⁵Countrywide Refurbishment Scheme

2010 оны 1-р сарын 1-нээс хүчин төгөлдөр болсон өрөөний түрээсийн хөнгөлөлтөнд хэн нэгний түрээсийн төлбөрийг шууд ба шууд бусаар түүнтэй холбоотой хүн төлсөн бол хамрагдахгүй. Өөрөөр хэлбэл үр хүүхэд, садан төрөл болон албаны хүндээ түрээслүүлээд авсан төлбөр нь түрээсийн хөнгөлөлтөнд хамрагдахгүй юм.

Энэ хөнгөлөлт нь мөргэжийн зээлийн хөнгөлөлт болон орон байраа бусдад шилжүүлсэнтэй холбоотой капитал хөрөнгийн орлогын татвараас чөлөөлөгдөх зэрэгт огтхон ч нөлөөлөхгүй.

Өрөөны түрээсийн хөнгөлөлтийг хэдийд буюу чухам аль үнэлгээний жил авахаа тухайн хүн жилийн үнэлгээний тайлан мэдүүлэхдээ болон мэдүүлэхийн өмнө сонгож болно.

Хэрвээ энэ хөнгөлөлтийн хүсэлтийг гаргах бол жилийн татварын мэдүүлэгтээ ашиг ба алдагдал зэрэг нь орлогын татварт хамрагдах боломжгүй тэрхүү зохих дүн хэмжээг тодорхой гаргаж өгөх ёстой байдаг байна.¹²⁶

Түрээсийн төлбөр тооцох арга:

Газрын эзэн бүрэн тавилгатай хоёр байрыг түрээслэдэг байлаа гэж бодъя! Тавилгын өртөг нь Байр 1 ба Байр 2 тус бүр харгалзан €2,400 ба €8,000, бөгөөд хоёуланд нь засвар үйлчилгээг хийж явах шаардлагатай*.

Үүнд татвар ногдуулахдаа түрээсийн орлогыг дараах маягаар тооцон бодно:

	Байр 1, €	Байр 2, €
Нийт түрээс	4,000	18,000
Үүнээс хасах нь:		
Даатгал	800	1,000
Газрын түрээс	300	
Цахилгаан/Халаалт	1,200	1,200
Засвар	900	1,700
**Хүү	1,000	2,000
Нийт хасах нь	4,200	6,900
Илүү гарах нь		11,100
Дутах нь	(200)	
Татвар ногдуулах түрээсийн орлого	10,900	
Үүнээс хасах нь:		
Засвар үйлчилгээ	1,300	
Case V-р татвар ногдуулах дүн	9,600	

* Засвар үйлчилгээний өртөг нь €1,300 (€2,400 @ 12.5% + €8,000 @ 12.5%)

** Хүү хасах нь түрээсийн орон сууцыг худалдаж авсан, шинэчлэн засварлахад зарцуулах үүднээс авсан зээлээс үүдэлтэй ба, энэ нь 2009 оны 4-р сарын 7-ны өдрөөс эхлэн тооцогдож буй хүүний 75%-р хязгаарлагдана. Ийнхүү хязгаарлах үүднээс хүүг өдөр бүрээр өсөх хэлбэрээр үзнэ. Энэ зээлийг авсан өдөр нь хамааралгүй.

Үүнийг гүйцэтгэн хийх агент нь заавал мэргэжлийн хүн байх албагүй. Тухайлбал, гэр бүлийн аль нэгэн гишүүн эсвэл өөр бусад хэн нэгэнд жил тутмын татварын мэдүүлгийг хийх ба ямарваа татварын тооцоог хийх үүрэг хариуцлагыг даатгаж болно¹²⁷.

¹²⁶Part 7.1.32 (PDF 54 KB) of the Income Tax, Capital Gains Tax and Corporation Tax Manual.

¹²⁷(Part 45.1.4 (PDF, 40 KB) of the Income Tax, Capital Gains Tax and Corporation Tax Manual)

Гадаад улс дахь түрээсийн татварын тухай: Ерөнхийдөө, улсын гадна байрлах хөрөнгийн түрээсийн орлогод үнийг улсын дотор хүлээж авч байна уу, гадаадад авч байна уу гэдгээс үл хамааран бүтэн татвар ногдуулна. Ийм татварыг Case III of Schedule–р журамлан ногдуулна.

Тухайн хүн нь тус улсад оршин суугч биш байх тохиолдолд эсвэл 2009 болон түүнээс өмнөх онуудад, тус улсын оршин суугч биш боловч Ирланд хүн байх тохиолдолд татвар ногдуулах түрээсийн орлогыг нь тооцоолохдоо тус улсад хүлээн авсан нийт бүх дүнгээс зардлыг нь хасахгүй ба ямар нэг хөнгөлөлтгүйгээр бүтнээр авч тооцно.

Үүнтэй адил хасалтыг *түрээсийн орлогод ногдуулах татварыг* тооцохдоо тэрхүү түрээсийн орлогыг улсын дотор авсан мэтээр бодсоноор хийж болно. Улсын нутаг дэвсгэрийн гадна байрлах хөрөнгийг худалдан авах, сайжруулах, засварлах зорилгоор авсан зээлийн хүүг хасаж тооцох нь хэрвээ энэ нь зөвхөн тус улсын дотор үүссэн бол боломжтой юм.

Улсын нутаг дэвсгэрээс гадна байршилтай хөрөнгийг түрээслэх явцад гарсан алдагдалыг тус улсын дотоод дахь хөрөнгийг түрээслэсний түрээсийн орлоготой (аль эсвэл эсрэгээр тус улсын дотоодод алдсаныг гадаад дахьтай) тэнцэтгэн бодож болохгүй. Тэр мэт алдагдалыг гагцхүү ирээдүйн тус улсын гадаад дахь хөрөнгийн түрээсийн орлоготойгоо л тэнцэтгэн бодож болно.

Тус улсаас өөр улс дахь хөрөнгийг түрээслэсэн орлого нь түрээслэгчийн жил тутмын татварын мэдүүлгийн гадаад орлогын хүснэгтэнд бөглөгдөх ёстой.

Хувийн түрээсийн байранд ногдуулах түрээсийн хөнгөлөлт: (*Rent Relief for Private Rented Accommodation*)

Энэ хөнгөлөлт нь ямар нэг хувийн түрээсийн орон сууцыг үндсэн гэр орноо болгон түрээслэдэг түрээслэгчийн түрээсийн төлбөрт хамаарна. Түрээслэгч энэхүү хөнгөлөлтийг хүссэн хүсэлтээ *Form Rent 1-Claim for Rent Relief on Private Rented Accommodation* маягтыг бөглөн мэдүүлнэ. 2011 оны Санхүүгийн хуулийн 14-р хэсэгт: 2010 оны 12-р сарын 7 болон түүнээс өмнө болзол хангасан түрээсийн байрыг түрээслэгчийн болзолыг бүрэн ханган түрээслэж байсан хүмүүст энэ хөнгөлөлтийг 7 жилийн хугацаанд үзүүлэх үе шатуудыг заасан байдаг. Хөнгөлөлт олгосон түрээсийн нийт дүнг аажим бууруулах зарчмаар явсаар 2018 он буюу удаах онуудад хамгийн их хөнгөлөлтийг үзүүлэхээр тогтоосон байдаг.

Харин 2010 оны 12-р сарын 8 ба түүнээс хойш түрээсээ эхлүүлсэн түрээслэгчдийн хувьд энэ хөнгөлөлтөнд хамрагдах боломжгүй. Хууль ёсны дагуу бол тус улсад оршин суугч түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн хүссэн үед түрээсийг шууд түүнд төлсөн болохыг гэрчлэх баримтыг өгөх ёстой. Хуульд зааснаар бол түрээслэгч нь тус улсад оршин суудаггүй бол түүнд шууд төлсөн буюу түүний банкны дансанд шилжүүлсэн эсвэл гадаадад оршин суудаг агентад нь төлсөн бол тухайн түрээслэгч нь нийт төлбөл зохих түрээсийн дүнгээс орлогын татварын стандарт тогтоосон хувийг (2011: 20%) хасах ёстой байдаг байна.

Энэ хөнгөлөлтийг басхүү гадаад улсад байршилтай байрны түрээсийг төлөхөд хэрэглэдэг.

Арилжааны /Худалдааны/ түрээсийн тухай:

Худалдаа буюу арилжааны түрээс нь байшин барилга эсвэл эд хөрөнгөөс нилээд өөр зохицуулалт дээр үндэслэж байдаг. Түрээслүүлэгчийн хувьд, худалдааны түрээс бол цэвэр хөрөнгө оруулалтын хэлбэрээр эзэмшсэн эд хөрөнгөөс эргэн орж ирж буй орлогыг хүртэх арга зам эсвэл эд хөрөнгөөс зарим түүнд шаардагдах хэмжээнээс илүү орлого,

тухайлбал, капитал эсвэл орлого олох арга зам мөн. Түрээслэгчийн хувьд худалдааны түрээс гэдэг бол капитал бий болгохыг оролдолгүйгээр бизнесийн үйл ажиллагаагаа эрхлэн явуулах зорилгоор үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслэж байгаа явдал юм.

Худалдааны түрээс нь ихэвчлэн:

- ажлын байрны,
- худалдааны эсвэл
- аж үйлдвэрлэлийн гэх зэрэг өөр өөр төрөл хэлбэрийн түрээсийн үйл ажиллагаатай холбоотой байдаг.

Тэдгээр нь нэг эсвэл олон түрээстэй холбоотой байж болно. Мөн богино хугацааны буюу 5 жилийн доторх хугацааны түрээс ба урт хугацааны түрээс хоёрын хооронд ялгаа бий. Богино хугацааны түрээст үндсэндээ түрээсийг эргэн харах нөхцөл заадаггүй ба засвар үйлчилгээний тухайд барилгын зөвхөн дотоод засалтай холбогдуулан заана. Урт хугацааны түрээст бол түрээсийг эргэн харах ба (заримдаа) “цуцлах” нөхцөлүүдийг заасан байх бөгөөд түрээслэгч нь барилгын бүтцийг оролцуулан дотоод ба гадаад засвар үйлчилгээг хийх үүрэгтэй байна.

FRI - Түрээс:

Түүхийн үүднээс үзэхэд, худалдааны түрээс нь харьцангуй энгийн бичиг баримт байсан бол одоо цагт нээлттэй зах зээлийн түрээсийн нөхцлөөр, таван жил тутамд сунгах үедээ л зөвхөн ханшийг нь нэмж болохуйцаар 20 жилийн хугацааны нөхцөлтэй хийдэг FRI буюу Бүрэн засварлаж, хариуцдаг түрээс гэж нэрлэгддэг өргөн цар хүрээтэй (бүгдийн багтаан тусгасан) хэлбэртэй болж хөгжсөн байна.

Үүнээс гадна түрээс нь оролцогч талууд стандарт түрээсийн нөхцөлийг харилцан адилгүй өөр болгож буй нарийн дэлгэрэнгүй тусгай зөвшөөрлийн бичиг хэрэглэх болсон нь түрээсийг улам бүр нарийн болгож байна. Энэ нь Түрээслүүлэгч буюу “Худалдааны төвийн” эзэн, хэн нэгэн гол дэлгүүрийг түрээслэгчид бусдаас илүү таатай нөхцөлийг зөвшөөрсөнөөс үүсч болно. Хэдийгээр ийм тусгай зөвшөөрөл бичгийн утга агуулга нь тухайн түрээслэгчийн хувийн хэрэг боловч түрээслүүлэгч болон түүний залгамжлагчдын хооронд хийгддэг байна.

Бүхэл барилгыг нэгэн хүнд түрээслүүлэхэд, түрээслэгч нь тухайн барилгын бүх урсгал засварыг хийх үүрэгтэй байна. Барилгын аль нэг хэсгийг түрээслэхэд түрээслүүлэгч хууль ёсоор барилгын үндсэн бүтэц ба нийтийн эзэмшлийн талбайн засвар үйлчилгээ зэргийг хариуцах ба, гарах өртөгийг нь түрээслэгч дээр үйлчилгээний төлбөр болгон тооцож авна. Аль ч тохиолдолд түрээслүүлэгч өөрийн хөрөнгө оруулалтыг хамгаалах үүднээс барилгын баталгаат байдлыг хянах ёстой ба, түрээслэгч нар нь энэ өртөгийг түрээсийн төлбөрөөрөө нөхөн гаргаж өгөх үүрэгтэй байдаг байна.

Талууд зөвхөн түр зуурын түрээсийн гэрээ байгуулахыг зорих тохиолдолууд бий. Бүх тохиолдолд, түрээслүүлэгчид нь **1980 оны Түрээслүүлэгч ба Түрээслэгчийн Хууль** (1994 онд нэмэлт өөрчлөлт орсон), 2008 оны Иргэний хуульд зааснаар 5 жил тутамд /онцгой тохиолдол биш бол/ шинэ түрээсийн гэрээ хийх ёстой нөхцөлүүдийг хэрэгжүүлэх ёстой байдаг байна. Тэгэхээр түрээсийн гэрээ 4 жил 9 сараас хэтрэхгүй байх ёстой (*түрээсийг улиралаар төлөх боломжтой*) ба, эсвэл 4 жил 11 сараас хэтрэхгүй (*түрээсийг сараар төлөх боломжтой*) байх ёстой ба, хэрвээ түрээслэгч хугацаа хэтрүүлэн эзэмшвэл түрээслүүлэгчийн хувьд хугацаа хэтэрсэнээс хойших ямарваа түрээсийн төлбөрийг хүлээн авахгүй байх нь чухал юм. Үгүй бөгөөс түрээслэгч түрээсээ үргэлжлүүлэхээс өөр аргагүй болдог. 1980 оны Түрээслүүлэгч ба Түрээслэгчийн тухай хуулийн 17 (1) (а) (өөрчлөлт) нь 1994 оны Газрын Эзэн Ба Түрээслэгчийн Хуулийн 4-р өөрчлөгдсөн нь цаашдаа ч

өөрчлөгдөх болно гэдгийг анхаарна уу. Одоо бүх бизнесийн түрээслэгчдийн хувьд 1980 оны хуулийн нөхцөлүүдийг 2008 оны Иргэний Хуулийн 47-ын (олон өөр өөр нөхцөлүүд) дагуу гэрээ байгуулах эрхтэй байна.

2.5. Кени улсын түрээсийн татварын хуулийн зохицуулалт

Хууль: Кени улсын хуулийн 470-р бүлэг Орлогын татварын тухай хуулийн 3(2) (a) (iii) хэсэгт дурдсан зүйлсэд түрээсийн татвар ногдуулна. Дээр нь орон сууцны бус барилгад /худалдааны/ мөн 476 бүлгийн 5,6 дугаар хэсэг дэх НӨАТ-ын хуулийн дагуу татвар тооцно.

Юунд татвар ногдуулах вэ: Бүх түрээс, урамшуулал эсвэл өмч хөрөнгийг эзэмших эсвэл ашиглах бусад бүх нөхцөл.

Татварын хэмжээ: Татварын хэмжээ нь татвар ногдуулж буй хүн нь хувь хүн эсвэл компани хуулийн этгээд эсэх мөн оршин суугаа болон түр оршин суугаа эсэхээс хамаардаг.

1. Тухайн улсад оршин суугаа хувь хүмүүст тооцох жил тутмын татварын хэмжээг дараах байдлаар тооцдог (цэвэр түрээсийн орлогыг багтаасан нийт жилийн орлого);

Анхны 121,968 Кени шиллинг	10%
Дараагийн 114,912 Кени шиллинг	15%
Дараагийн 114,912 Кени шиллинг	20%
Дараагийн 114,912 Кени шиллинг	25%
466,704 Кени шиллингээс дээш нийт орлогод	30%

Анхааруулга: Дээрх төлбөрийг “шаталсан” гэж үзнэ.

2. Улсын харъяа компанид жилийн цэвэр орлого мөн бусад орлого хэрэв байвал нийтэд нь 30%-тай тэнцүү/нэг шатлалт татвар ногдуулж тооцно.

3. Түр оршин суугаа хүмүүст (татварын зорилгоор) нийт түрээсээс 30 хувийн суутгал татвар авах ба энэ нь сүүлийн татвар бөгөөд тэдэнд зардал мэдүүлэхийг зөвшөөрдөггүй.

4. Нөхөрлөлд зөвхөн ганц түрээсийн нэхэмжлэл байх боловч талууд өөр өөрсдийн түрээсийн орлогодоо татвараа төлнө.

5. Нас барсан эзний өмч

Нас барсан эзний өмчийн хуримтлагдсан цэвэр түрээсийн орлогод /түрээсийн төлбөрийн дагуу/ ААН/аж ахуй нэгж/-ийн ашгийн 30%-ийн татвар ногдуулдаг.

6. Орон сууц бус байрны түрээсийн НӨАТ (арилжааны түрээс)

Энэ нь НӨАТ-ийн хуулийн 3 дахь жагсаалтаар татвараас чөлөөлөгдөхгүй ба 16 %-иар татвар ногдуулна.

Хуулийг мөрдөхийн тулд юу хийх хэрэгтэй вэ?

Татвар төлөх, буцаалт мэдүүлэх зэргээр Кенийн орлогын алба захиргаатай холбоотой үйл ажиллагаанд шилжүүлэг хийхийн тулд хэрвээ таньд байхгүй бол хувийн нууц дугаартай болох хэрэгтэй. Онлайнгаар уг дугаарыг олгодог. Бүртгүүлэхийн тулд www.kra.go.ke

Тайлангийн хугацааны 4 дэх сарын 20-нд 6 дахь сарын 20-нд 9 дэх сарын 20-нд 12 дахь сарын 20-нд гэсэн 4 удаа татвар төлдөг. Тайлангийн хугацаа дууссаны дараах 4 дэх сарын 30-н гэхэд татварын бүх баланс/үлдэгдлийг төлөх ёстой.

Түрээсийн бүх өмч хөрөнгөнд дараах зүйлсийг тусгасан бүртгэл байх хэрэгтэй.

- a) газар эзэмшигчийн дугаар
- b) баригдсан он
- c) анхны эзэмшлийн гэрчилгээ
- d) барьсан өртөг
- e) барилгын төлөвлөгөө
- f) зээлийн гэрээ
- g) түрээслэх боломжтой нэгжийн тоо болон нэгж бүрийн түрээс
- h) хүлээн авсан түрээс, түрээсийн баримт тайлан
- i) холбогдох зардал (падаан болон зардал тооцох мөнгөний баримтууд)
- j) түрээс/эзэмших гэрээ
- k) түрээсийн орлогын банкны данс

Түрээсийн орлогын ашгийн татвар:

- Түрээсийн төлбөрийн баримт бэлдэх; өмч хөрөнгийн тоо, өмч бүрт авсан түрээс, хүлээн авсан нийт түрээс, өмч бүр дээр гарсан бүх зардал
- Төлбөл зохих түрээсийг гаргахын тулд зөвхөн зөвшөөрөгдсөн, дэмжигдсэн зардлыг хасна. Татвар тооцох жишээнүүдийг дор харуулсан.
- Татвар ногдуулах ёстой түрээсийн ашгийг мэдүүлж түүнд түрээсийн төлбөрийн баримтыг хавсаргаснаар татварын мэдүүлэг бүрдэнэ. Хэрэв та онлайнаар татварын мэдүүлгээ өгөхийг хүсвэл онлайн татварын мэдүүлгийн загвар дээр түрээсийн төлбөрийн дэлгэрэнгүй мэдээллийг оруулна.
- Тайлангийн хугацаа дуусаад 6 сарын дотор өөрийн тооцоолон гаргасан мэдүүлгээ өгнө.

Арилжааны түрээсийн НӨАТ:

Түрээслэгчдэд тогтоосон НӨАТ-ыг үзүүлсэн НӨАТ-ын тайланг (зарлагын НӨАТ) тухайн сард хийсэн худалдан авалтанд зөвшөөрөгдсөн НӨАТ (орлогын НӨАТ) бэлдэнэ. Дараа сарын 20-нд нь төлбөрийг мэдүүлж НӨАТ-ын буцаалтыг гүйцээнэ.

Тайлбар: Түрээслэгчдэд ирсэн баримт/падаан нь төлсөн НӨАТ-ын харуулж электрон татварын бүртгэлд бүртгэгдэх хэрэгтэй.

Онлайнаар татварын мэдүүлэг өгөхөд дараах зүйлсийг анхаарна: Онлайнаар мэдүүлэхийн тулд татвар төлөгч нь бүртгэлтэй байх хэрэгтэй.

Түрээсийн төлбөрийн жишээнүүд:

ЖИШЭЭ 1: Оршин суугаа хувь хүмүүс

- A.** Ноён Газрын эзэн түрээс авдаг дараах 2 өмч хөрөнгөтэй:
 - А өмч 5 нэгжтэй нэг нэгжийг сарын 20000 шиллингээр түрээсэлдэг.
 - В өмч 10 нэгжтэй нэгийг нь сарын 15000 шиллингээр түрээсэлдэг.
- B.** 2010 оны тайлангийн хугацааны турш бүх өрөөг хүн түрээсэлж байсан.
- C.** Тайлангийн хугацаанд тэрээр дараах зардлуудыг гаргасан;
 - 1) газрын татвар - Kshs. 10,000
 - 2) өмч хөрөнгийн даатгал - Kshs. 20,000
 - 3) агентийн/зуучлагчийн хөлс - Kshs. 30,000
 - 4) засвар - Kshs. 160,000

- 5) сургуулийн төлбөр - Kshs. 120,000*
- 6) зээлийн хүү - Kshs. 85,000
- 7) цахилгаан - Kshs. 60,000
- 8) тухайн жилд түүний үндсэн зээлийн буцаан төлөлт - Kshs. 250,000**

D. Түүний тайлангийн хугацаа 2010 оны 12 сарын 31-нд дуусна.

E. Татвар ногдуулах түрээсийг тооцохдоо:

Тухайн жилийн нийт түрээсийн орлого:

A өмч - 5 өрөө x Kshs. 20,000 x 12 сар 1,200,000

B өмч - 10 өрөө x Kshs. 15,000 x 12 сар 1,800,000

Нийт түрээсийн орлого - Kshs 3,000,000

Бага: зөвшөөрөх зардал - (Kshs.):

газрын түрээс 10,000

даатгал 20,000

зуучлагчийн хөлс 30,000

засвар 160,000

зээлийн хүү 85,000

цахилгаан 60,000 365,000

Татвар ногдуулах түрээсийн цэвэр орлого (Kshs.) 2,635,000

Тайлбар:

* Сургуулийн төлбөр бол хувийн зарлага учир хасалт хийхийг зөвшөөрөхгүй.

** Үндсэн зээлийн эргэн төлөлт бол үндсэн хөрөнгө ба хасахыг зөвшөөрөхгүй.

F. Тухайн жилийн ноён газрын эзний татварын тооцоо (түүнд өөр ямар ч орлого байхгүй гэж үзвэл/байхгүй тохиолдолд):

Тухайн жилд гарсан татвар ногдуулах жилийн цэвэр түрээсийн орлого - **Kshs. 2,635,000**

Эхний Kshs. 121,968 - 10% 12,197

Дараагийн Kshs. 114,912 - 15% 17,237

Дараагийн Kshs. 114,912 - 20% 22,982

Дараагийн Kshs. 114,912 - 25% 28,728

The balance Kshs. 2,168,296 - 30% 650,488

Нийт төлөх ёстой татвар 731,632

Бага: Хувь хүний татварын хөнгөлөлт 13,944

Төлөх ёстой цэвэр татвар **717,688**

G. Хэрэв газрын эзэн тухайн жилд нэг удаадаа 150,000 шиллингийн тэнцүү татварыг 4 удаа буюу нийт 600,000 шиллинг татвар төлсөн бол 2011 оны 4 сарын 30 гэхэд 117,688 шиллинг төлөх үлдэгдэлтэй байх байсан. Харин тэрээр огт татвар төлөөгүй бол бүх 717,688 шиллингийн татварыг 2011 оны 4 сарын 30-аас өмнө төлөх ёстойн дээр торгууль, хуулийн дагуу заасан хугацаанд төлөөгүйн улмаас гарсан хүүг мөн нэмж төлнө.

ЖИШЭЭ 2: Оршин суугаа ХХК /татбар төлөгч нь ХХК тохиолдол/

Дээрх тохиолдолд газрын эзэн оршин суугаа ХХК буюу Ноён Газрын эзэн ХХК байсан бол дээр тооцсон цэвэр түрээст ААН-ийн 30 хувийн татвар ногдуулж бусад нь хэвээр үлдэх байсан ба гагцхүү татварын чөлөөлөлт байхгүй болно.

Тиймээс татварын тооцоо дараах байдалтай болно:

Татвар ногдуулах цэвэр түрээс (Kshs.)	2,635,000
ААН-ийн татвар – 30%	790,500
Less: хугацаанд нь төлсөн татвар	600,000
30/4/11-ээс өмнө төлөх ёстой үлдэгдэл	190,500

ЖИШЭЭ 3: Түр оршин суугаа иргэд хувь хүн /татвар төлөгч нь түр оршин суугч бол/

Түр оршин суугаа хүний нийт түрээсийн орлогоос 30%-ийн суутгал татвар авах ба энэ нь эцсийн татвар байна. Тиймээс татварын тооцоо дараах байдалтай болно:

Нийт түрээсийн орлого (Kshs.)	3,000,000
Суутгал татвар – 30%	900,000
<i>(Энэ нь сүүлийн татвар гэдгийг анхаарна уу)</i>	

Гадаадад буй Кени иргэд: Кени улсаас гадна байгаа ч улс дотроо өмч эзэмшиж байгаа Кени иргэн олсон түрээсэндээ татвар төлөх ёстой. Түр оршин суугаа (470 бүлгийн орлогын татварын хуулийн 2 дугаар хэсэгт заасанчлан) бол нийт дүнгээс 30%-ийн татварын суутгал хийж энэ нь эцсийн татвар болно. Гэхдээ хэрвээ цэвэр түрээсийн орлого дээр шаталсан татвар бол оршин суугч иргэн төлнө. (Жишээ 1-ийг харна уу).

Нэмэлт тодруулга: Түрээсийн орлогын болон үл хөдлөх хөрөнгийн татварын талаар илүү дэлгэрэнгүйг www.kra.go.ke хуудаснаас аварай.

2.6. Канад улсын орон сууцны түрээсийн тухай хуулийн зохицуулалт

Хуулийн зохицуулалт: Канадын Манитоба мужийн Орон сууцны түрээсийн татварын тухай хууль¹²⁸ нь түрээслүүлэгч, түрээслэгчийн эрх, үүргийн харилцааг зохицуулсан байна.

Орон сууцны түрээсийн татварын тухай хуулийн 1(1)-р зүйлд зааснаар “түрээсийн байр” гэдэгт түрээслүүлэгчийн талаас бэлтгэсэн тавилгатай, цахилгаан зуух, хөргөгч, угаалгын машин, эсхүл хатаагч зэрэг ахуйн техниктэй байрыг ойлгоно хэмээн тодорхойлсон байна. Өөрөөр хэлбэл бүрэн тавилгатай байрыг хэлдэг байна. Дараах төрлийн орон байр түрээсийн байр гэсэн ойлголтод хамаарахгүй.¹²⁹ Үүнд:

- зочид буудал, дэн буудал, жуулчдын байр, нийтийн дотуур байр,
- улиралын чанартай, эсхүл түр зуурын орон байр,
- орон сууцны барилгын барилгачдын түр оршин суух байр,
- нөхөн сэргээх болон бусад эмчилгээний тусламж авах зорилгоор түр байрлаж байгаа эмчлүүлэгчийн байрлаж байгаа байр,
- орон байр түр хугацаанд шаардлагатай байгаа этгээдийн байрлаж байгаа байр,
- боловсролын байгууллагын сурагч нарт зориулсан дотуур байр,
- шашны байгууллагын ажиллагсдад зориулсан орон байр,
- өвчний сүүлийн шатандаа байгаа өвчтөнийг асрах зорилгоор эмнэлгийн, эсхүл асрамжийн газрын харьяа орон байр.

Түрээсийн гэрээг амаар, бичгээр болон болзолт /implied/ байдлаар байгуулж болно. Гэрээнд түрээслэх хугацааг заах, эсхүл түрээсийн хугацаанд үйлчилгээ үзүүлэх бол гэрээг бичгээр үйлдэнэ. Хэрэв түрээслүүлэгч нь түрээсийн гэрээнд үйлчилгээ үзүүлэх талаар тусгасан бөгөөд түүнээсээ татгалзахаар болвол гэрээнд гарын үсэг зурсанаас хойш 48 цагийн дотор /бямба, ням болон баярын өдрүүд хамаарахгүй/ гэрээг цуцлаж болно. Түрээслүүлэгч нь гэрээг цуцлахаар болсоныг бичгээр, эсхүл факсаар мэдэгдэх ба үүний дараа гэрээг хүчингүйд тооцно. /Хуулийн 7(1)-р зүйл/

¹²⁸The Residential Tenancies Act. Assented to December 14, 1990. This version is current as of May 1, 2013. Эх сурвалж: <http://web2.gov.mb.ca/laws/statutes/ccsm/r119e.php>.

¹²⁹Мөн хуулийн 3(1)-р зүйл.

Орон сууцны түрээсийн татварын тухай хуулийн 25-р зүйлд зааснаар: Түрээслүүлэгч нь түрээсийн байрны төлбөрийг нэмэгдүүлэх, эсхүл хямдруулах гэж байгаа бол түрээслэгчид хуульд заасан журмын дагуу бичгээр 3 сарын дотор мэдэгдэх үүрэгтэй. Түрээсийн байранд шинэ гэрээгээр орж байгаа түрээслэгчийн эхний 3 сард байрны төлбөрийг түрээслүүлэгч нь нэмэгдүүлэхгүй.

Орон сууцны түрээсийн татварын тухай хуулийн 140.3 (2)-р зүйлд түрээсийн үйлчилгээний төлбөрийн талаарх зохицуулалтад энэ төрлийн төлбөрийн хэмжээнд хязгаар тогтоохгүй гэсэн байна. Өөрөөр хэлбэл, түрээслүүлэгч нь өөрөө түрээсийн үйлчилгээний төлбөрийг тогтоох аж.

Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчээс дараах төрлийн барьцаа төлбөрийг авна.¹³⁰ /барьцаа төлбөр /a security deposit/:

1. гэрийн тэжээмэл амьтан тэжээсний барьцаа төлбөр /a pet damage deposit/,
2. түрээслэгчийн аюулгүй байдлын барьцаа төлбөр /a tenant services security deposit/.

Барьцаа төлбөрүүдийг дэлгэрүүлэн авч үзвэл:

1. *Барьцаа төлбөр* - түрээслүүлэгчийн түрээслэгчид үзүүлэх ажил, үйлчилгээний, эсхүл зөрчил гарсан тохиолдолд хүлээх хариуцлагын төлбөр. Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчид энэ төрлийн барьцаа төлбөр авах тухайгаа түрээсийн гэрээ байгуулахаас өмнө түрээслэгчид мэдэгдэх үүрэгтэй.
2. *Гэрийн тэжээмэл амьтан тэжээсний барьцаа төлбөр* - түрээслэгчийн түрээсийн байрандаа тэжээж байгаа гэрийн тэжээмэл амьтантай холбоотой түрээслүүлэгчийн гүйцэтгэх ажил, үйлчилгээний, эсхүл зөрчил гарсан тохиолдолд хүлээх хариуцлагын төлбөр. Түрээслэгч нь түрээсийн байрандаа гэрийн тэжээмэл амьтан байлгах бол түрээслүүлэгч түүнээс гэрийн тэжээмэл амьтны барьцаа төлбөрийг шаардах эрхтэй. Хэрэв тухайн амьтан нь хууль тогтоомжид заасан хөтөч нохой, туслагч амьтан бол энэхүү барьцаа төлбөрийг авахгүй.
3. *Түрээслэгчийн аюулгүй байдлын барьцаа төлбөр* - түрээслэгчийн аюулгүй байдал, түүнийг ханган биелүүлэхтэй холбогдсон түрээслүүлэгчийн гүйцэтгэх ажил, үйлчилгээний, эсхүл зөрчил гарсан тохиолдолд хүлээх хариуцлагын төлбөр.

Дээрх барьцаа төлбөрүүд нь түрээсийн гэрээнд заасан түрээсийн эхний сарын төлбөрийн 1/2-ээс хэтрэхгүй байна. Хэрэв түрээсийн байранд түрээслэгчтэй өөр нэгэн этгээд хамт амьдрах бол түрээслүүлэгч нь барьцаа төлбөрийг нэмж төлөхийг шаардах эрхтэй.

Түрээслүүлэгч нь дараах тохиолдолд түрээсийн байрны нөхцөл байдалтай танилцана.¹³¹ Үүнд:

- түрээсийн гэрээний хугацаа эхлэхээс өмнө,
- давхар түрээст шилжүүлэх үед,
- гэрийн тэжээмэл амьтан түрээсийн байранд байлгах зөвшөөрөл авсан түрээслэгчийн гэрээ эхлэх үед тус тус танилцана.

Дээрх түрээсийн гэрээний хугацаа даасах үед түрээсийн байрны нөхцөл байдалтай танилцана.

Түрээслүүлэгч нь түрээсийн байрыг найдвартай байлгахын тулд хаалга, цоож болон бусад хэрэгслэлээр хангах үүрэгтэй бөгөөд хоёр тал харилцан тохиролцохгүйгээр хаалга, цоож болон бусад хэрэгслэлийг дур мэдэн солихгүй. Түрээслүүлэгч нь онц

¹³⁰Мөн хуулийн 29-р зүйл.

¹³¹Мөн хуулийн 39-р зүйл.

ноцтой нөхцөл байдал үүссэн, түрээслэгч өөрөө зөвшөөрсөн зэргээс бусад тохиолдолд түрээслэгчийн байранд нэвтрэх эрхгүй. Мөн түрээслүүлэгч нь гэрээтэй холбоотой албан ёсны мэдэгдэлийг түрээслэгчийн түрээсийн байранд оруулж өгч болох ба ингэхдээ энэ талаараа түрээслэгчид 24 цагийн өмнө мэдэгдэх үүрэгтэйг Орон сууцны түрээсийн татварын тухай хуулийн 53-р зүйлээр тогтоосон байна.

Талууд хуулиар тогтоосон журмын дагуу бичгээр харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр түрээсийн гэрээг цуцлагдсанд тооцно. Үүнээс гадна түрээслэгч түрээсийн төлбөр төлөхөөс татгалзсан үед түрээсийн гэрээ дуусгавар болно.¹³²

Хэрэв түрээсийн гэрээг амаар, эсхүл болзолт хэлбэрээр байгуулахдаа талууд хугацааг заасан бөгөөд уг хугацаа дуусгавар болсон, түрээслэгч үргэлжлүүлэн суухгүй бол энэ тухайгаа түрээслүүлэгчид нэг сарын дотор мэдэгдэх үүрэгтэй. Харин түрээсийн гэрээг амаар, эсхүл болзолт хэлбэрээр байгуулахдаа талууд хугацааг заагаагүй тохиолдолд түрээслэгч нь түрээсийн төлбөр төлөх сүүлийн өдөр түрээслүүлэгчид үргэлжлүүлэн суухгүй тухайгаа мэдэгдэх учиртай. Энэхүү хугацаанаас хоцорсон тохиолдолд түрээсийн төлбөрийг үргэлжлүүлэн төлөхийг хуулийн 87-р зүйлд заасан байна.

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

1. Монгол Улсын Иргэний хууль. 2002 он
2. Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль. 2006 он
3. Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль. 2006 он

БНСУ:

4. <http://www.kpmg.com/Global/en/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/taxation-international-executives/korea/pages/income-tax.aspx>
5. <http://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=37d137f2-b837-4e9e-a49e-8717e7ee257c>
6. <http://www.itrworldtax.com/Guide/537/South-Korea.html>
7. <http://www.itrworldtax.com/Guide/537/South-Korea.html>

Ирланд:

8. <http://www.globalpropertyguide.com/-Rental Income Tax - Ireland Compared to Continent>
9. <http://www.taxworld.ie/taxes/it/current/summary-ireland- Income Tax Summary Ireland 2013>
10. <http://www.ird.govt.nz/forms-guides/number/forms-200-299/ir264-guide-rental-income.html-Rental income IR264>
11. http://www.mcginibney.com/tax_on_rental_income.htm#To- Tax on Rental Income - A Guide
12. <http://www.revenue.ie/en/tax/it/leaflets/it70.html- A Revenue Guide to Rental Income - IT 70>
13. <http://www.revenue.ie/en/tax/it/rental-income.html- Rental Income>
14. [http://www.irishstatutebook.ie/1980/en/act/pub/0010/print.htm- landlord and Tenant \(amendment\) act, 1980](http://www.irishstatutebook.ie/1980/en/act/pub/0010/print.htm- landlord and Tenant (amendment) act, 1980)
15. <http://irishtaxback.ie/rental-income-expenditure-news/- Rental Income>

АНУ:

16. <http://codes.lp.findlaw.com/nycode/ADC/11>
17. NYCCode, Title-7, Commercial rent and rental tax
18. http://realestate.about.com/od/commercialrealestat1/tp/lease_types.htm

Кени:

19. www.kra.go.ke
20. Орлогын татварын тухай хууль
21. НӨАТ-ийн хууль

Канад:

22. The Residential Tenancies Act.
23. <http://web2.gov.mb.ca/laws/statutes/ccsm/r119e.php>.

¹³²Мөн хуулийн 81, 82-р зүйл.