

9. McGregor, D. (1985). *Human Side of Enterprise* : 25th Anniversary Printing (ed. 1960). New York: McGraw-Hill.

10. Toffler, A. *The Third Wave*. Retrieved from http://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Culture/Toffler/_07.php (in Russ.).

УДК 332.2

Сацький Д. В.*,

пошукач наукового ступеня кандидата економічних наук,
ДП «Київський науково-дослідний та
проектний інститут землеустрою»,
Київ, Україна. satskiy@me.com

ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК ЯК СКЛАДОВА РОЗВИТКУ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Анотація. Проаналізовано питання наповнення державного та місцевих бюджетів у сучасних умовах економічної кризи крізь призму земельного податку. Досліджено досвід накладення і стягнення податку в економічно розвинутих країнах світу з порівнянням зазначеного із вітчизняним досвідом. Приділено увагу ролі та місцю місцевого самоврядування в оподаткуванні земельної власності.

Ключові слова: земельна власність, земельний податок, органи місцевого самоврядування.

Аннотация. Анализируется вопрос наполнения государственного и местных бюджетов в современных условиях экономического кризиса через призму земельного налога. Исследуется опыт наложения и взимания земельного налога в экономически развитых странах мира при сравнении указанного с украинским опытом. Внимание уделяется роли и месту местного самоуправления в налогообложении земельной собственности.

Ключевые слова: земельная собственность, земельный налог, органы местного самоуправления.

Abstract. It is dealt with analyses of the problem of filling the state and local budgets under current economic crisis through the prism of land tax. Experience of imposing and collection of taxes in economically developed countries in comparison with situation in this field in our country is studied. It is focused on the role and place of local self-government in taxation of land ownership.

Key words :land ownership, land tax, organs of local self-government.

Постановка проблеми. Одним з найважливіших і найдавніших за історію цивілізованого життя людини податків є земельний податок. У сучасній Україні процедури, пов'язані зі стягненням земельного податку, регулюються Земельним Кодексом України, Законом України «Про плату за землю», Постановами Кабінету Міністрів, змінами, які вносяться майже щорічно до законодавчих актів законами про державний бюджет країни.

Земля — природний ресурс, багатство країни, яке за її природою не можливо вивезти за кордон. Зважаючи на особливий характер цього природного ресурсу, держава землю не продає, а надає юридичним і фізичним особам змогу оформити право власності на неї. Отже, для держави постає необхідність отримувати дохід від володіння природними ресурсами та їх використання у вигляді земельного податку.

Сплачуючи земельний податок, наприклад, власник будинку, який побудований на землі, що є в його власності, може вважати себе захищеним від неприємностей, пов'язаних із реалізацією свого права власності на землю. До того ж він має право продавати цю землю і наявну на ній нерухомість. Але право передбачає

* * Satskiy D. V., Competitor for Ph. D. in economic sciences, State enterprise «Scientific-Research and Design-Surveying Institute of organization of the land», Kyiv, Ukraine. satskiy@me.com

LAND TAX AS A PART OF DEVELOPMENT OF LOCAL SELF-GOVERNMENT

також і обов'язки. Податковий кодекс встановлює обов'язок власників земельних ділянок на правах власності або користування сплачувати земельний податок. У разі систематичної несплати власник позбавляється права постійного користування земельною ділянкою. Розмір земельного податку розраховується на підставі кадастрової вартості земельної ділянки та податкової ставки.

Аналіз попередніх досліджень і публікацій. Нині визначення базової вартості земельних ділянок для оподаткування є предметом досліджень широкого кола науковців у світі. Найвідомішими дослідниками цієї проблематики є Джозеф К. Еккерт, А. Сміт [1], Д. Б. Арацький [2], В. А. Горемікін [3], Д. С. Львов [4], Є. І. Тарасевич та інші.

Як показує світовий досвід, основою фінансово-економічної самостійності органів місцевого самоврядування є податок на нерухомість (наприклад, майновий — у США, Японії; поземельний — у Німеччині, Франції; земельний податок з будівель і податок на житло у Франції; податок на нерухоме майно і податок на прирощення вартості земельних ділянок у межах міста — в Іспанії), збір якого і розпорядження отриманими коштами відбуваються виключно на місцевому рівні.

Об'єктами оподаткування цим податком служать земля, будівлі (промислові та житлові), інші види нерухомості. Базою оподаткування майже в усіх країнах є оціночна вартість майна. Оскільки накладення і вилучення цього податку відбуваються згідно з місцевим законодавством, то ставки податку розрізняються і встановлюються як у відсотковому відношенні від вартості майна, так і у формі сталої суми з одиниці вартості майна.

Мета статті — аналіз системи оподаткування нерухомості у деяких економічно розвинутих країнах, аналіз її характерних особливостей з погляду на можливість застосування досягнень інших країн в умовах сучасного соціально-економічного розвитку України.

Основні результати дослідження. При оцінці вартості оподатковуваного податком нерухомого майна використовується два історично сформованих способи: оцінка на основі річної орендної плати (Франція, Велика Британія) і на основі передбачуваної продажем ціни об'єкта (країни Північної Європи, Латинської Америки, США, Японія).

Усі податки на нерухомість у Франції — земельні податки на забудовані і незабудовані ділянки, а також податок на житло — є місцевими, тобто їх ставки та порядок сплати визначаються місцевими органами влади і витрачаються виключно ними.

Земельний податок на забудовані ділянки стягується з облаштованих ділянок. Податок стосується всієї нерухомості: будівель, споруд, резервуарів і басейнів, а також ділянок, які мають будь-яке призначення. Оподатковувана база, як правило, дорівнює половині кадастрової орендної вартості ділянки. Від даного податку звільняється державна власність, а також фізичні особи віком старше 75 років і особи, які отримують спеціальні допомоги з громадських фондів.

Земельний податок на незабудовані ділянки поширюється на поля, луки, ліси, кар'єри, болота тощо. Базою оподаткування земельного податку служать 80 % кадастрової вартості ділянки. Від податку звільнені площі, які перебувають у державній власності. Податок на житло стягується як з власників житлових будинків, так і з орендарів. Малозабезпечені особи можуть бути звільнені від сплати податку цілком або частково за місцем їх основного проживання.

У Японії податки на майно фізичних і юридичних осіб сплачується за однаковою ставкою. Зазвичай це становить 1,4 % вартості майна. Їх розмір переглядається раз на три роки. До бази оподаткування входить усе нерухоме майно, зокрема житлові приміщення, земля; цінні папери, банківські депозити. Податки сплачу-

ються також у разі переходу об'єктів від одного власника до іншого, тобто в разі придбання чи продажу майна, спадкування, дарування, зокрема, житла.

Частка податків на майно становить приблизно 1/3 усіх зборів від місцевих податків. Основою фінансування місцевих органів влади США також є прямі податки, основні з яких — майнові, поземельні, місцеві податки з успадкування та дарування, податок з продажу і специфічні податки. Міста в США мають свої податкові джерела, головним з яких є податок на майно. Наприклад, у Нью-Йорку цей податок забезпечує в даний час 40 % власних доходів міського бюджету.

Плата за землю в Україні стягується у вигляді земельного податку чи орендної плати [5], що залежить од якості та місця знаходження ділянки, виходячи з кадастрової оцінки землі. Розмір цього податку встановлюється з розрахунку на рік у вигляді платежів за одиницю земельної площі. При цьому величина податку не залежить від результатів господарської діяльності власників або користувачів. Платником названого податку може бути або власник землі, або землекористувач. У цьому разі платниками виступають як юридичні, так і фізичні особи. Податки, що сплачують юридичні і фізичні особи, належить до категорії змішаних податків (як і податок з власників транспортних засобів).

У разі припинення права власності чи права користування земельною ділянкою податок сплачується за фактичний період перебування землі у власності чи користуванні в поточному році. Припинення права користування землею, згідно зі ст. 27 Земельного кодексу України, відбувається за рішенням відповідної ради місцевого органу самоврядування (навіть за добровільної відмови від земельної ділянки). Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, що перебуває у власності, користуванні (зокрема й на умовах оренди). Залежно від розмірів земельних ділянок і їх виробничого призначення виділено групи земель сільськогосподарського призначення та землі несільськогосподарського призначення.

Податком обкладається вся земельна ділянка, включаючи площу, на якій є будівлі та споруди. Для обчислення земельного податку законодавець встановлює 2 види середніх ставок: за 1 га земель сільськогосподарського призначення; за 1 м кв. земель у межах населених пунктів. Ставки податку за землі сільськогосподарського призначення диференційовані по областях та залежно від виду земель: 1) рілля і багаторічні насадження; 2) сіножаті та пасовища. На підставі середніх ставок обласні ради (а також Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Київська, Севастопольська міські ради), спираючись на кадастрову оцінку угідь, затверджують ставки земельного податку за групами ґрунтів. У тому ж порядку, за тими ж ставками, що і землі сільськогосподарського призначення, оподатковуються сільськогосподарські угіддя, що входять до складу земель лісового фонду, а також які перебувають у межах населених пунктів і використовуються на сільськогосподарські потреби. Для затвердження ставок земельного податку у межах населеного пункту враховуються такі умови: чисельність жителів населеного пункту; категорія населеного пункту (для міст республіканського та обласного підпорядкування встановлено підвищений коефіцієнт); економічна оцінка території; місцезнаходження ділянки [6].

На підставі середніх ставок Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська і Севастопольська міські ради, враховуючи місце розташування та економічну оцінку ділянки, встановлюють конкретні ставки земельного податку в населених пунктах. При порушенні строків сплати з винних осіб стягується пеня в розмірі 0,2 % від суми недоїмки за кожний день прострочення. У разі розташування на земельній ділянці будівлі, яка перебуває у користуванні чи у спільній власності кількох юридичних осіб або громадян, розмір податку для кожного з них пропорційний тій площі будівлі, що перебуває в їх власності або користуванні. Законодавець передбачив широке коло пільг за земельним податком.

Звільняються від сплати земельного податку заповідники, національні, дендрологічні і зоологічні парки, ботанічні сади, заказники (крім мисливських), дослідні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів сільськогосподарського профілю, державні сортовипробувальні станції та сортодільниці, а також землі радгоспів, що використовуються цими станціями і дільницями для випробування сортів сільськогосподарських культур, заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, спеціалізовані санаторії по реабілітації хворих згідно зі списком міністерства охорони здоров'я України, дитячі санаторно-курортні й оздоровчі, а також навчально-виховні заклади; підприємства, об'єднання та організації товариства сліпих і глухих, громадські організації інвалідів та їх об'єднання; заклади фізичної культури та спорту за винятком кооперативних і приватних; благодійні фонди; інваліди I та II груп, ветерани війни, пенсіонери та ін.

На перші 3 роки діяльності звільняються новостворені селянські (фермерські) господарства. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські ради наділені правом відстрочити або знизити ставку податку, частково звільнити від оподаткування окремих платників або їх групу. Пільги за податком надаються за станом на 1 червня поточного року. Платники, які своєчасно не були залучені до оподаткування, сплачують податок не більше як за два попередні роки. У такі самі строки здійснюється перегляд неправильно нарахованого податку.

Кошти, отримані від земельного податку, зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки сільської, селищної або міської рад залежно від територіального розміщення оподаткованої земельної ділянки [6]. Місцеві ради витрачають їх для надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок і компенсації втрат доходів власників землі та землекористувачів унаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини; на розвиток інфраструктури населених пунктів; на фінансування заходів щодо національного використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів та на інші, передбачені законодавством, цілі. Частина від зібраних коштів (30 %) централізується на спеціальному бюджетному рахунку України, а 10 % — на спеціальних бюджетних рахунках областей та Автономної Республіки Крим. Централізовані кошти використовуються на розробку та виконання державних програм щодо раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорону земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами.

Висновки. Нинішній етап розвитку вітчизняної економіки має стимулювати реформування податкової системи та пошук нових джерел наповнення бюджетів усіх рівнів. Одним із таких джерел є земельний податок. Оскільки основою земельного податку натепер слугує нормативна грошова оцінка земель, яка є застарілою і не базується на ринкових принципах, нагальним стає перегляд і впровадження нових механізмів визначення податкової вартості земельних ділянок.

З огляду на іноземний досвід таким механізмом цілком може слугувати масова оцінка земель [7], яка забезпечує визначення ринкової базової вартості великої кількості земельних ділянок з найменшими фінансовими витратами та втратами часу. Однак цей метод потребує адаптації до умов стабільного функціонування в Україні ринку землі й створення ефективної та централізованої земельно-інформаційної системи. Необхідною є також розробка сучасної моделі масової оцінки земель на основі статистичного аналізу з використанням найбільш сучасніших аналітико-математичних систем, таких як штучні нейронні мережі. Усе це потребує суттєвих капіталовкладень, однак економічна ефективність впровадження такої моделі може забезпечити окупність витрат протягом невеликого періоду і

може бути надзвичайно ефективною для оподаткування та вирішення інших проблем, що стосуються земельних відносин.

Вагому роль у забезпеченні умов для наповнення бюджетів усіх рівнів і, зокрема, місцевих має забезпечити подальше вивчення досвіду законодавчого регламентування на місцевому рівні питання накладення і стягнення земельного податку, розширення самостійності у даній компетенції органів місцевого самоврядування. Тому для вітчизняних економістів, юристів і землевпорядників набуває великої актуальності вивчення й узагальнення вітчизняного досвіду земельного оподаткування, накопиченого за століття, а також успішного іноземного досвіду і використання його кращих зразків у сучасній практиці.

Литература

1. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит. — М.: Соцэргиз, 1962.
2. Аратский Д. Б. Экономические модели управления земельными ресурсами на региональном уровне / Д. Б. Аратский. — Н.Новгород: Волго-Вятская Академия Государственной службы, 1998. — 195 с.
3. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов по эконом. спец. / В. А. Горемыкин. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Маркетинг, 2002. — 801 с.
4. Львов Д. С. Реформы с позиции современной науки / Д. С. Львов // Научные труды Международного Союза экономистов и Вольного экономического общества России. — 1995. — Т. 2. — С. 7—16.
5. Земельный кодекс України: Прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2002. — № 3—4. — С. 27.
6. Закон України «Про оцінку земель»: Прийнятий 11 грудня 2003 року № 1378 IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 15. — С. 229.
7. Организация оценки и налогообложения недвижимости: В 2 т. / Под ред. Дж. Екерта. — М.: Стар Интер, 1997. — 382 с.

References

1. Smith, A. (1962). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. Moscow : Sotsekgiz (in Russ.).
2. Aratsky, D. B. (1998). *Economic models of land management in regional level*. Nizhniy Novgorod: Volgo-Vyatskaya Academy of Public Service (in Russ.).
3. Goremykin, V. A. (2002). *Economics of real estate*. (2d. ed.) Moscow: Marketing (in Russ.).
4. Lvov, D. S. (1995). Reform from the position of modern science. *Nauchnye trudy mezhdunarodnogo soyuza ekonomistov i volnogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii (Research papers of International union of Economists and of Free Economic Society of Russia)*, 2, 7—16 (in Russ.).
5. The Land Code of Ukraine, October 25, 2001, No 2768III. (2002). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny (Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine)*, 3—4, 27 (in Ukr.).
6. About valuation of lands: Law of Ukraine, December 11, 2003, No1378IV. (2004). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny (Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine)*, 15, 229 (in Ukr.).
7. Eckert, J (Ed.). (1997.). *Organization of real estate valuation and taxation*: in 2 volumes. Moscow: Star Inter (in Russ.).