

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ЯК ОДНЕ З ДЖЕРЕЛ НАПОВНЕННЯ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

КНЯЗЬКОВА Т.О.

Львівський національний технічний університет

У пропонованій статті розглянуто та проаналізовано основні характеристики вилучення плати за земельні ділянки в Україні, наведений світовий досвід оподаткування землі. Виявлено основні проблеми та запропоновано шляхи їх подолання.

In the offered article basic descriptions of exception of paying are considered and analysed for lands of lots in Ukraine, world experience of taxation of lands is resulted. Found out basic problems and the ways of their overcoming are offered.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими і практичними завданнями. Фіскальна політика належить до особливо проблемних питань регулювання земельних відносин. Засади платності землеволодіння та землекористування, що були закладені ще на початку 1990-х років, в сучасних умовах можуть вважатися такими, що значною мірою не відповідають економічним реаліям. Земельний податок так і не став повноцінною фінансовою основою місцевого самоврядування, не виконує стимулюючу функцію, ґрунтується на вкрай недосконалій базі оподаткування.

Земля є одним з найстаріших в історії об'єктом оподаткування. І хоч зараз плата за землю не має суттєвого бюджетного значення, існування цього податку зумовлено цілим рядом чинників. З фіскальної точки зору надходження від плати за землю мають стабільний характер, від цього податку майже неможливо ухилитись, оскільки неможливо сховати земельну ділянку. Крім того, вона як об'єкт оподаткування піддається чіткому обліку. З соціальної точки зору плата за землю виступає досить справедливою формою оподаткування, оскільки більше податку сплачує той, хто має більшу кількість землі і кращої якості. З точки зору економічної ефективності, вона також має деякі переваги: з одного боку - стимулює ефективне використання землі, а з другого боку, при встановленні диференційованих ставок в залежності від регіону може сприяти більш рівномірному розміщенню продуктивних сил на території країни. До недоліків цього податку слід віднести те, що надходження від нього є негнучкими, тобто його сума не залежить від доходів, які отримують платники. Це, в свою чергу, при збільшенні загального обсягу доходів в країні залишає бюджет без додаткових надходжень. В умовах кризового падіння виробництва він може спричинити банкрутство платників, які переживають тяжкі часи. Крім того, стягнення цього податку вимагає досить кропіткої роботи по оцінці земельних ресурсів країни.

Плату за землю в Україні було введено з метою раціонального використання та охорони земель, вирівнювання соціально-економічних умов господарювання на землях різної якості, фінансування витрат на ведення земельного кадастру, тощо. Передбачалось, що надходження плати за землю будуть використовуватись за цільовим призначенням. Але в умовах фінансової кризи плата за землю використовується лише як одна з форм поповнення загального обсягу доходів бюджету [1].

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Значний вклад у вирішення дискусійних питань щодо плати за землю був внесений вітчизняними та зарубіжними дослідниками В.А. Голяном, Б.М. Данилишиним, І.А. Золотько, Ю.І. Ляшенко, Є.Й. Майовцем, А.Г.Мартиним, В.Я. Месель-Веселяком, І.Р. Михасюком, В.І.Павловим, Б.І.Пасхавером, Б.М. Рабіновичем, А.М. Третяком, Ю.Г.Фесіною, А.М. Черчик та багатьма іншими.

Цілі статті. Плата за землю була запроваджена з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів. Ціллю даної статті є дослідження системи плати за землю. Це дозволить виявити основні проблеми та запропонувати шляхи їх подолання.

Виклад основного матеріалу. Основним документом, що регулює земельні відносини в Україні є Земельний кодекс України. Набувши чинності 1 січня 2002 р. він установив приватну власність на землю та п'ятирічний мораторій на операції з купівлі та продажу земельних наділів. Лише після прийняття основних законів дозволять торгові операції із сільськогосподарськими угіддями, але

до 2010 року розмір ділянки, що належить одній людині, не повинен перевищувати 100 га. Крім того, передбачається 20-річний мораторій на продаж землі іноземцям [2].

Земельне законодавство України базується на таких принципах:

– поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;

– забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;

– невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадянами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;

– забезпечення раціонального використання та охорони земель; забезпечення гарантій прав на землю; пріоритету вимог екологічної безпеки.

Основним законодавчим актом, що регулює порядок земельного оподаткування, визначає розміри та порядок плати за використання земельних ресурсів, а також напрями використання коштів, що надійшли від плати за землю, відповідальність платників та контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку є Закон України «Про плату за землю» від 13.03.92 р. № 2535-ХІІ у редакції Закону України від [20.03.2009](#) на підставі [1104-17](#).

Згідно з даним Законом, використання землі в Україні є платним, а формами плати за землю є земельний податок та орендна плата.

Плата за землю — це податковий платіж, який стягується з власника землі або землекористувача, розмір якого безпосередньо залежить від величини земельної ділянки, граничної оцінкової ставки та призначення землі.

Платниками земельного податку є власники землі і землекористувачі, крім орендарів та інвесторів — учасників угоди про розподіл продукції. Коли земельні ділянки орендуються у громадян та юридичних осіб, у власності яких ці земельні ділянки перебувають, земельний податок сплачується орендодавцями. Орендар при цьому сплачує орендодавцю орендну плату, яка фактично компенсує сплату земельного податку.

Об'єктом плати за землю виступає земельна ділянка, а також земельна частка (пай), яка перебуває у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди. За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності від кількох осіб, плата за землю нараховується кожному з них пропорційно їх частці у власності на будівлю.

Платники податку сплачують земельний податок з дня виникнення права власності, права користування земельною ділянкою, тобто з моменту одержання акту на право власності, чи користування землею, який видається сільськими, селищними, міськими, районними радами народних депутатів.

Статтею 12 Закону України «Про плату за землю» передбачено звільнення окремих категорій платників податків від сплати. Так мають право не оплачувати земельного податку:

– заповідники;

– вітчизняні дослідні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів сільськогосподарського профілю та ПТУ;

– органи державної влади, місцевого самоврядування, прокуратури, установи та організації, які повністю утримуються за рахунок бюджету;

– вітчизняні заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, фізичної культури та спорту;

– зареєстровані релігійні та благодійні організації, які не займаються підприємницькою діяльністю;

– покупець об'єкта незавершеного будівництва за земельну ділянку, відведена під такий об'єкт, з моменту придбання об'єкту на строк будівництва [3].

З 1 січня 2005 року не звільняються від сплати земельного податку підприємства, установи й організації, у складі яких є структурні підрозділи, що надають санаторно-курортні й оздоровчі послуги дітям. Однак, не буде сплачуватись податок за землі дитячих санаторно-курортних і оздоровчих закладів, а також за земельні ділянки структурних підрозділів підприємств і організацій, що надають дітям санаторно-курортні й оздоровчі послуги.

У межах граничних норм, встановлених Земельним кодексом України від сплати податку звільняються:

– інваліди I та II груп;

- громадяни, які виховують трьох і більше дітей;
- громадяни, члени сімей яких проходять строкову військову службу;
- пенсіонери;
- особи, які користуються пільгами відповідно до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- громадяни, яким у встановленому порядку видано посвідчення про те, що вони постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Деякі суб'єкти підприємницької діяльності звільняються від сплати земельного податку на підставі інших нормативно-правових актів. Так не є платниками сільськогосподарські підприємства — платники фіксованого сільськогосподарського податку, фізичні і юридичні особи, суб'єкти малого підприємництва, які зареєстровані як платники єдиного податку за ті землі, які використовуються ними для здійснення підприємницької діяльності.

Помітно, що в Україні традиційно діє багато податкових пільг соціального характеру. Але необхідно пам'ятати, що такі пільги в кінцевому підсумку мають досить високу «вартість» для державного та місцевих бюджетів. Зважаючи на це, плануючи податкову політику, слід завжди відстежувати, чи становлять майнові податки істотне навантаження на платників з низькими доходами.

Розміри земельного податку залежать від цільового призначення земельної ділянки, її місця розташування та грошової оцінки земель. Грошова оцінка — капіталізований рентний дохід із земельної ділянки.

Грошова оцінка проводиться Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на місцях із залученням експертів, за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Грошова ділянка земельної ділянки щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації.

Ставки земельного податку застосовуються у відсотках до грошової (кадастрової) оцінки земельних ділянок (з 1 га землі):

1. Землі сільськогосподарського призначення:
 - для ріллі, сіножатей та пасовищ — 0,10;
 - для багаторічних насаджень — 0,03.
2. Землі населених пунктів, грошову оцінку яких встановлено — 1,00.
3. Землі населених пунктів, грошову оцінку яких не встановлено — залежить від розміру населеного пункту.
4. Земельні ділянки, надані для підприємств промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення — 5,00.
5. Земельні ділянки, надані у тимчасове користування на землях природоохоронного, оздоровчого призначення — 50,00.
6. Земельні ділянки, що входять до складу земель лісового фонду, зайняті виробничими, культурно-побутовими, житловими будинками, надані на землях водного фонду — 0,30.

На сьогодні оцінку земель населених пунктів не завершено, а отже, грошова оцінка конкретної земельної ділянки може бути не відома. У такому разі податок обчислюється, виходячи з площі ділянки, до якої застосовуються ставки податку у розмірах, наведених у табл. 1.

Таблиця 1 - Середні ставки земельного податку на землі, грошова оцінка яких не встановлена

Групи населених пунктів з чисельністю населення, тис. чол.	Середня ставка податку, коп. за 1 м ²	Коефіцієнт, що застосовується у м. Києві, Сімферополі, Севастополі та містах обласного підпорядкування
До 0,2	1,5	
Від 0,2 до 1	2,1	
Від 1 до 3	2,7	

Від 3 до 10	3,0	
Від 10 до 20	4,8	
Від 20 до 50	7,5	1,2
Від 50 до 100	9,0	1,4
Від 100 до 250	10,5	1,6
Від 250 до 500	12,0	2,0
Від 500 до 1000	15,0	2,5
Від 100 і більше	21,0	3,0

Крім ставок податку, існує цілий ряд коефіцієнтів, які застосовуються до ставки податку залежно від місця розташування земельної ділянки та її цільового призначення:

- коефіцієнти індексації ставки податку;
- коефіцієнт збільшення (зменшення) ставки податку;
- додаткові коефіцієнти індексації ставок податку для населених пунктів, віднесених до курортних.

З метою правильності адміністрування плати за землю та забезпечення повноти та своєчасності сплати до бюджету земельного податку, та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності була проведена індексація ставок земельного податку та грошової оцінки землі у 2009 році.

Законом [N 835](#) (стаття 63) встановлено, що у 2009 році по населених пунктах, грошову оцінку земель, яких не проведено, застосовуються ставки земельного податку, встановлені частиною другою статті 7 Закону [N 2535](#), збільшені в 3,1 рази. Тобто, по вказаних землях коефіцієнт індексації ставок земельного податку у 2009 році залишився на рівні 2008 року.

При цьому, відповідно до статті 7 Закону [N 2535](#) по земельних ділянках населених пунктів (за винятком сільськогосподарських угідь), де не встановлена грошова оцінка, ставки земельного податку диференціюють та затверджують відповідні сільські, селищні, міські ради, виходячи із середніх ставок податку, функціонального використання та місцезнаходження земельної ділянки, але не вище, ніж у два рази від середніх ставок податку з урахуванням відповідних коефіцієнтів.

Статтею 63 Закону [N 835](#) також встановлено, що по сільськогосподарських угіддях та землях населених пунктів, грошову оцінку яких проведено і уточнено станом на 1 січня 2009 року, застосовуються ставки земельного податку, встановлені статтею 6 та частиною першою статті 7 Закону [N 2535](#).

На виконання постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 року [N 783](#) “Про проведення індексації грошової оцінки земель” (пункт 3, далі - постанова N 783) Державний комітет України із земельних ресурсів листом від 9 січня 2009 року [N 14-22-6/87](#) повідомив Раду Міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київську та Севастопольську міські державні адміністрації, Республіканський комітет по земельних ресурсах Автономної Республіки Крим, головні управління земельних ресурсів в областях, містах Києві та Севастополі про те, що грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.04.96, та грошова оцінка сільськогосподарських угідь, яка проведена станом на 01.07.95, підлягає індексації станом на 01.01.2009 на коефіцієнт 3,022, який визначається, виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 рік - 1,703, за 1997 рік - 1,059, за 1998 рік - 1,006, за 1999 рік - 1,127, за 2000 рік - 1,182, за 2001 рік - 1,02, за 2005 рік - 1,035, за 2007 рік - 1,028 та за 2008 рік - 1,152. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалась.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки землі на 2009 рік розраховується, виходячи із середньорічного індексу інфляції за 2008 рік - 125,2% відповідно до Порядку проведення індексації грошової оцінки земель, затвердженого постановою [N 783](#).

Отже, при обчисленні суми земельного податку та орендної плати за землі державної і комунальної власності, нормативну грошову оцінку земель за 2008 рік необхідно індексувати на коефіцієнт 1,152 [4].

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Податкове зобов'язання по земельному податку, а також по орендній платі за землі державної і комунальної власності, визначене у податковій декларації на поточний рік, сплачується рівними частками власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно

протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця.

Громадяни сплачують земельний податок, а також орендну плату за земельні ділянки державної і комунальної власності рівними частками у два терміни — до 15 серпня та до 15 листопада.

Несплата земельного податку, а також орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності виробниками сільськогосподарської і рибної продукції та громадянами протягом року, іншими платниками — протягом півроку, вважається систематичною і є підставою для припинення права користування земельними ділянками.

Надміру сплачені суми податку підлягають поверненню платнику за його письмовою заявою або за його бажанням зараховуються до сплати податку за наступний рік.

Плата за землю зараховується на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, на території яких знаходяться земельні ділянки. Кошти від плати за землю, які поступили в місцеві бюджети повинні використовуватися виключно для наступних цілей:

- фінансування мір по раціональному використанню і охороні земель, підвищенню родючості ґрунтів;

- ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель;

- відшкодування витрат власників землі чи землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості;

- економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за покращення якості земель, підвищення плодючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду;

- надання пільгових кредитів, часткового погашення позик і компенсації втрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель не за їх виною;

- проведення земельної реформи, а також для земельно-господарського устрою і розвитку інфраструктури населених пунктів.

За прострочення встановлених строків сплати податку справляється пеня у розмірах, визначених законодавством.

Розмір пені за несвоєчасне внесення орендної плати передбачається у розмірі оренди, проте він не може перевищувати ставки пені за несвоєчасну сплату земельного податку.

При неповній або несвоєчасній сплаті податку застосовується фінансова санкція у вигляді одноразового розміру донарахованої за результатами перевірки суми податку. У разі повторного порушення протягом року — у двократному розмірі до нарахованої суми земельного податку.

Контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку, а також орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності здійснюється органами державної податкової служби [5].

Сучасний термін «wealth tax» (англ. – майновий податок) у розвинених країнах Західної Європи та Північної Америки означає податки на землю, нерухомість, а також деякі інші активи. Як правило, податок сплачується щорічно. Існують також інші податки, пов'язані з землею, що сплачуються одноразово під час переходу права власності. У більшості західних країн платником майнового податку є власник землі. Проте, у Великобританії його сплачує користувач майна. Об'єктом оподаткування здебільшого є вартість землі. Диференційоване оподаткування нерухомості, залежно від її використання, практикується майже у всіх країнах. Так, в Індонезії, оподатковуючи нерухомість у сільськогосподарських районах, використовують лише вартість землі. Спеціальні моделі оцінки вартості нерухомості в сільському господарстві застосовують в Чилі. У Швеції цей податок, застосовується виключно для житлового фонду, тоді як нерухомість, що використовується для сільськогосподарських цілей звільнена від податку. У Данії, Південній Кореї, Великобританії і Франції податок на земельні ділянки є самостійним податком.

Спостерігається загальна тенденція більшості країн на підвищення ставок податків на землю і на незначне зниження інших податків. Такий стан обумовлений міжнародною податковою конкуренцією і економічною нейтральністю.

Базою для земельних податків в західних країнах є ринкова вартість об'єкта оподаткування. Як правило, оцінка проводиться, виходячи з найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Використання ринкової вартості як податкової бази по майнових податках має низку переваг. Проте, необхідно мати на увазі, що процес визначення ринкової вартості достатньо складний і може бути дорогим. У кожному випадку необхідно оцінити і порівняти витрати та вигоди впровадження оцінки, що виникають в результаті, за ринковою вартістю. Крім того, необхідно врахувати необхідність проведення регулярної переоцінки. Зазвичай, переоцінка здійснюється кожні 3-5 років.

Витрати на оцінку за ринковою вартістю можуть бути зменшені в результаті впровадження комп'ютеризованих систем оцінки.

Земельні податки переважно є місцевими або регіональними, а тому їх збір здійснюється тамтешніми органами влади.

Земля, що належить сільськогосподарським підприємствам або приватним особам, повністю звільнена від оподаткування в Голландії, Швеції, Великобританії, Австрії. У більшості країн застосовується знижена ставка оподаткування сільськогосподарських земель (США, Канада) або знижена вартість землі (наприклад, в Японії вартість сільськогосподарських угідь для цілей оподаткування знижується удвічі) [6].

Висновки. Важливим завданням стане впровадження в Україні оцінки земельних ділянок, яка спиратиметься на результати моніторингу ринку земель і слугуватиме більш об'єктивною базою для сплати податку за земельні ділянки. Також дотепер не використовується такий фіскальний інструмент регулювання земельних відносин як диференціація ставок оподаткування. Прикро, що розглядаючи орендну плату як своєрідне «невичерпне» джерело наповнення бюджетів, законодавець інколи ставить землекористувачів у ситуацію неплатоспроможності. Можна зробити висновок, що за умов фінансово-економічної кризи необхідно зменшувати фіскальне навантаження на землекористувачів, але, попри це, існуюча податкова політика спирається виключно на постійне посилення податкового тиску.

Прийнятним для України може стати зарубіжний досвід «єдиного податку» на землю та об'єкти, що на ній розташовані, адже це дозволить максимально змістити податковий тягар у бік земельної ренти, що сприяє залученню інвестицій, зростанню ділової активності та призводить до збільшення чистої ринкової вартості земель.

Система оподаткування землі за її ринковою вартістю нині діє у багатьох країнах світу. Вона добре зарекомендувала себе з погляду виконання фіскальної, стимулюючої і соціальної функцій.

Література

1. Золотько І.А. Податкова політика // [Електронний ресурс] [http://www.readbookz.com / book / 115 / 3004. html](http://www.readbookz.com/book/115/3004.html)
2. Законодавство України про землю: Земельний кодекс України. Нормат.-правові акти з земельних питань. К.: Юрінком Інтер, 2001. – 352 с.
3. Закон України «Про плату за землю» N 2535-ХІІ, 03.07.1992 // [Електронний ресурс] <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2535-12>
4. Державна податкова адміністрація України: оглядовий лист 10.07.2009 №14447/7/15-0617 «Про особливості справляння плати за землею» // [Електронний ресурс] <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1008.9502.0>
5. Ляшенко Ю., Кобзан С., Левков В. Операції із землею. – Х.: Фактор, 2007. – 824 с.
6. Лісецький В. Оподаткування землі та нерухомості. Що варто запозичити у країн світу? // Землевпорядний вісник. – 2009. - №6. С. 37-42.