

УДК 332.628

Кошель А.О.

кандидат економічних наук

Національного університету біоресурсів і природокористування України

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ОЦІНКИ ТА ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

INTERNATIONAL EXPERIENCE IN ASSESSMENT AND TAXATION OF AGRICULTURAL LAND

АНОТАЦІЯ

В статті проведений аналіз досвіду масової оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення в провідних країнах світу. Висвітлено зарубіжні ринкові механізми оцінки і оподаткування земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано впровадження в Україні найбільш корисного для її умов світового досвіду проведення оцінки й оподаткування земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: оцінка, оподаткування, ринок земель, вартість, землі сільськогосподарського призначення.

АННОТАЦИЯ

В статье проведен анализ опыта массовой оценки и налогообложения земель сельскохозяйственного назначения в ведущих странах мира. Освещены зарубежные рыночные механизмы оценки и налогообложения земель сельскохозяйственного назначения. Предложено внедрение в Украине наиболее полезного для ее условий мирового опыта проведения оценки и налогообложения земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: оценка, налогообложение, рынок земель, стоимость, земли сельскохозяйственного назначения.

ANNOTATION

In the article the experience of mass valuation and taxation of agricultural lands in the leading countries of the world is analyzed. Foreign market assessment mechanisms and taxation of agricultural lands are highlighted. Introduction in Ukraine the most useful for its conditions global experience assessment and taxation of agricultural lands is proposed.

Keywords: assessment, taxation, land market, value, agricultural land.

Постановка проблеми. Практично у всіх цивілізованих країнах фундаментальною основою організації управління земельними ресурсами є система масової оцінки для цілей оподаткування. Податкова політика в сільському господарстві націлена на вирішення різнобічних проблем, таких як: стимулювання або обмеження певних видів діяльності, вплив на структуру аграрного сектора шляхом введення різних пільг тощо.

Земельний податок являє собою своєрідну форму фінансових відносин між власником (володільцем, користувачем) землі і державою з приводу вилучення земельної ренти в бюджет, залежної за своєю величиною від родючості, місцеположення земельної ділянки, екологічного стану ґрунтів і продуктивності додаткових вкладень капіталу, який здійснюється в цілях розширеного відтворення землі як цілісної системи рентоутворюючих факторів.

Основний принцип сплати податку на землі сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення у всіх розвинених країнах

полягає в тому, що в першому випадку ставка податку на землю набагато нижче, ніж у другому випадку. Цей пільговий підхід до оподаткування землі в аграрному секторі, де земля є основним засобом виробництва, являє собою важливий принцип оподаткування сільського господарства.

Для України, базуючись на світовому досвіді, важливо вибрати найбільш оптимальну модель оцінки для цілей оподаткування. Дана проблема має надзвичайну актуальність в кризових економіко-суспільно-політичних умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями оцінки земель сільськогосподарського призначення та їх оподаткування займалися такі вітчизняні і зарубіжні вчені, як Р. Вессели, С.Н. Волков, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.І. Драпкізовський, Дж.К. Еккерт, О.П. Канапш, М.Г. Лихогруд, А.Г. Мартин [3], Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм, А. Сміт, Г. Харісон та багато інших.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. В той же час більшість науковців концентрують свої дослідження на удосконаленні існуючих методик оцінювання і оподаткування, а питання ринкових механізмів оцінки земель сільськогосподарського значення, які базуються на ринковій вартості, є порівняно новим та малодослідженим вітчизняною наукою.

Мета статті – аналіз досвіду масової оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення в провідних країнах світу. Висвітлення зарубіжних ринкових механізмів оцінки і оподаткування земель сільськогосподарського призначення та пропозиції щодо впровадження в Україні найбільш корисного для її умов світового досвіду оцінювання.

Виклад основного матеріалу дослідження. В рамках зазначеної проблеми відзначимо, що в світі накопичено багатий досвід з методики оцінки земель сільськогосподарського призначення. У цих методиках в обов'язковому порядку присутній облік природних особливостей та економічних умов обробітку культур на конкретних земельних ділянках для встановлення рентної складової при використанні землі як засобу сільськогосподарського виробництва. Проведені вітчизняними та зарубіжними вченими дослідження в галузі земельних відносин встановили певний набір факторів, які впливають

на показники оцінки вартості землі [4, с. 220]. До них відносяться:

– *Фізичні*: а) природні – землі, клімат, ресурси, територія, ґрунту; б) створені працею природні поліпшення – будівлі, споруди, дороги, комунальні об'єкти, об'єкти меліорації, протиерозійні споруди.

– *Соціальні*: чисельність населення, стиль і рівень життя, освітній рівень, розмір сімей та ін.

– *Економічні*: рівень доходів, зайнятості, кредитна політика і наявність кредитних ресурсів, рівень банківських відсотків, розмір кредитної плати, ціни.

– *Політичні (адміністративні)*: зонування, будівельні норми і правила, комунальні послуги, безпека, податкова політика, охорона навколишнього середовища та ін.

Зазначені чинники діють у взаємозв'язку і, по суті, відображають місце розташування в системі оцінюваного територіального об'єкта.

Вся ця система факторів оцінки земельних ресурсів діє в умовах обмеженості земель, і тому ціни на землі сільськогосподарського призначення є високими і їх використання окупається за рахунок їх високої продуктивності і державної фінансової підтримки. Так, за даними вчених, «у США ціни на землі сільськогосподарського призначення коливаються від 2–3 тис. дол. за гектар в посушливих районах до 30–40 тис. в Каліфорнії. У країнах Європи цінова шкала теж дуже висока: від 4 тис. євро за гектар у Фінляндії до 10–12 тис. євро за гектар у Франції та Німеччині, а в Нідерландах – 25 тис. євро» [6, с. 77–78]. При їх оцінці враховується безліч факторів: рівень інтенсивності ведення сільського господарства, структура і тип ґрунту. У США найбільш відомою методикою оцінки земель є методика Сторі [7, с. 207–208].

$$\text{«Індекс Сторі»} = A \cdot B \cdot C \cdot X,$$

де А – різні характеристики ґрунтового профілю;

В – механічний склад ґрунту;

С – ухил поверхні;

Х – інші характеристики (дренаж, ерозія, рівень родючості, мікрорельєф).

Орні землі поділяються на класи: 1-й клас – індекс Сторі для цього класу земель дорівнює 80–100%; 2-й клас – 60–79%; 3-й клас – 40–59%; 4-й клас – 20–39%; 5-й клас – менше 20%.

За цією класифікацією вартість земель сільськогосподарського призначення США коливається від 300 до 1200 доларів за рік [10].

В Іспанії метод оцінки земель сільськогосподарського призначення заснований на визначенні прибутковості культур з урахуванням рівня інтенсивності. Прибутковість, капіталізована під 3%, дає вартість земель [7, с. 246–248]. Оцінка сільської нерухомості включає три етапи. На першому етапі технічні органи кадастрових представництв подають відомості територіальним радам з нерухомої власності по культурах, вирощуваних у даній місцевості, з

додатком оцінки ґрунтових відмінностей, рівня внесення мінеральних добрив і технічної оснащеності господарств. На другому етапі після затвердження територіальною радою з нерухомої власності на основі пропозицій кадастрового представництва кожному муніципалітету присвоюється кваліфікаційний номер. На третьому етапі встановлюється кадастрова вартість кожної сільської парцели з урахуванням агрономічної характеристики зони, прибутковості, інших факторів, що дозволяють: а) ранжувати рівень прибутковості; б) класифікувати їх залежно від прибутковості; в) оцінювати прибутковість (рентабельність) культур.

У Польщі відповідно до закону «Про передачу сільськогосподарських угідь державного земельного фонду і впорядкування деяких питань щодо проведення сільськогосподарської реформи і сільського населення», ціна одного гектара землі визначається як добуток ціни за 1 ц жита на оціночну ставку одного гектара. Цим же законом встановлюється податок на землю в натуральному вираженні з урахуванням виду і класу земель [9, с. 117–118].

У Республіці Казахстан ціна землі визначається, виходячи з таких показників [2, с. 98]:

– вартість валової продукції з 1 га (оціночна продуктивність);

– витрати виробництва на 1 га;

– розрахункового рентного доходу з 1 га;

– ставки капіталізації.

Земельне оподаткування в зарубіжних країнах базується на ставках на нерухоме майно, під якою розуміється земельні ділянки з усіма будівлями і спорудами, та займає значну частку у формуванні валового внутрішнього продукту. Податок на нерухомість (в тому числі земельні ділянки) за своєю питомою вагою в складі податків країн Європейського Союзу має наступний вигляд (табл. 1).

Таблиця 1

Податок на нерухомість в складі інших податків країн Європейського Союзу

Різновиди податку	% від загальної кількості
Податок на прибуток	25
Податок з доходів корпорацій	9
Внески соціального страхування	26
Податок на заробітну плату	1
Податок на нерухомість	5
Податки загального споживання	20
Конкретні податки на споживання	11
Інші податки	3

Розроблено автором за даними: <http://www.oecd.org/>

Таким чином, за даними таблиці податок на нерухомість складає 5% від усіх податків, які є в країнах ЄС.

В Угорщині закон «Про податок на землю» стимулює селян використовувати на своїх землях передові енергозберігаючі технології. Податок на

орні земельні ділянки вартістю 30 золотих крон становить 58 форинтів за крону, за земельні ділянки в 38–40 крон ставка підвищується до 78 форинтів, а понад 40 крон – до 82 форинтів [1, с. 98].

У Великобританії оподаткування ув'язується з розрахунковим річним доходом від нерухомості. Крім того, в цій країні податок, пов'язаний із землеробством і землеволодінням, має декілька видів [5, с. 100–108]:

А – доходи від володіння земельною власністю;

В – доходи від користування земельною власністю;

Д – доходи з різних джерел, пов'язаних із землею, доходи від трудової діяльності, від капіталовкладень або дивіденди;

Е – доходи від заробітної плати.

У Німеччині оподаткування засноване на визначенні оціночної вартості господарських одиниць. Для сільськогосподарських підприємств ставка становить 6% від потенційного чистого доходу. Сільськогосподарські угіддя класифікуються на дев'ять типів ґрунтів. Кожному типу ґрунтів присвоюється ґрунтовий індекс (за 100 прийнятий індекс ґрунтів найкращої якості). Варто відзначити, що в країнах Західної Європи земельні податки надходять у розпорядження муніципальних утворень.

У Франції ставки земельного податку визначаються на основі кадастрової вартості даної місцевості, яка знижена на 20%. Для цих цілей сільськогосподарські землі класифікуються на 13 груп. У кожній групі виділяють три класи ґрунтів (хороші, середні, гірші). Для кожного класу вибирають типову ділянку, за якою визначають «дохід по кадастру». Періодичність оцінки – 50 років. Земельний податок має значну диференціацію – від 224 франків на гектар до 60 франків.

У Нідерландах спеціального сільськогосподарського податку немає. Оподаткування сільськогосподарських земель відбувається через податок на нерухомість і визначається як податок з доходу на капітал, величина якого визначається цінами ринку. У землеробстві ставка податку дорівнює 27%. Якщо власник поніс витрати, пов'язані з облаштуванням земельної ділянки, то податок знижується на цю величину витрат.

У Швеції, як і Нідерландах, також немає спеціального земельного податку, а земля оподатковується на «зарахуванні» або на капітал. Розміри накопиченої вартості визначають один раз на п'ять років на основі ринкової інформації по операціях купівлі-продажу земель. Базова ставка податку становить 75% від ринкової ціни. Ставка податку диференціюється залежно від маси капіталу, землевласники з капіталом до 400 тис. крон від податку звільнюються; від 400 до 600 тис. крон – податок стягується до 2%; від 600 до 800 тис. крон – 4%; 800 тис. – 2 млн. крон – 6%; понад 2 млн. крон – 8%.

У Канаді ставка податку варіює по провінціях: в провінції Альберта, наприклад, він стягується з 65%, а Саскачеван – 60% від ринкової вартості землі. Вся сума сільськогосподарсько-

го земельного податку надходить до місцевих бюджетів. Оцінка землі проводиться з урахуванням форми використання, рельєфу місцевості, родючості та наявності інфраструктури. Балансова вартість земель сільськогосподарського призначення оцінюється за мінімальним рівнем, щоб максимально знизити податкове навантаження на фермерів.

В Італії для сільськогосподарських кооперативів, розташованих у гірських, малопритатних для ведення сільського господарства районах, ставка земельного податку знижена на 50%; кооперативи по меліорації, діючі в гірських районах, повністю звільнюються від сплати земельного податку. Вони платять тільки податок на нерухомість (крім землі) і реєстраційний збір.

Висновки. Оцінка та оподаткування земель сільськогосподарського призначення має одне з ключових значень в формуванні бюджетів та розвитку економік зарубіжних країн. Для України запровадження передового досвіду оцінки для цілей оподаткування земель є найважливішою задачею сьогодення в сфері земельних відносин.

На нашу думку, оцінка земель сільськогосподарського призначення має базуватися на масових методах визначення ринкової вартості з метою їх раціонального оподаткування. З аналізу зарубіжного досвіду можна зробити висновок про те, що податкове регулювання стає ефективним тоді, коли земельний податок набуває об'єктивну екологічну спрямованість, а саме через механізм фінансового кругообігу повертається на рівень рентоутворюючих факторів, забезпечуючи їх стійке відтворення.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Быстров Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в зарубежных странах / Г.Е. Быстров. – Минск, 2001.
2. Ивановский С. Рента и государство / С. Ивановский // Вопросы экономики. – 2000. – № 8.
3. Мартин А.Г. Оціночне зонування земель сільськогосподарського призначення: наук-практ. аспекти / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Землеустрій та кадастр. – 2005. – № 1. – С. 69–77.
4. Миндрин А.С., Леппке О.Б. Совершенствование форм и методов регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве / А.С. Миндрин, О.Б. Леппке. – М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2013.
5. Миндрин А.С., Лютых Ю.А. и др. Налогообложение и аренда сельскохозяйственных угодий / А.С. Миндрин, Ю.А. Лютых и др. – М.: ВНИЭТУСХ, 2002.
6. Назаренко В.И. Теоретические основы аграрной политики на Западе и России / В.И. Назаренко. – М., 2009.
7. Оценка земельных ресурсов. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 1999.
8. Трубіна М.В. Зарубіжний досвід оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення: податковий аспект / М.В. Трубіна // Фінансове право. – 2014. – № 3(29). – С. 55–58.
9. Фрункин Б.Е. Аграрная политика в странах Центрально-Восточной Европы и Азии: современные тенденции / Б.Е. Фрункин. – М., 1997.
10. United States Department of Agriculture [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nrcs.usda.gov/>.