

О.П. Гаража, канд. екон. наук, доцент
Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ПЛАТОЮ ЗА ЗЕМЛЮ

У статті розглядаються інституціональні основи плати за землю, яка включає оподаткування земель та орендну плату на базі нормативної грошової оцінки та площі земельної ділянки. Аналізуються напрямки управління платою за землю як джерела наповнення бюджету в ринкових умовах.

***Ключові слова:** нормативна грошова оцінка, оподаткування, земельно-оціночний процес, орендна плата, експертна грошова оцінка.*

Постановка проблем. В ринкових умовах існування держави можливо за наявності фінансових ресурсів. Одним із джерел їх наповнення є податок за землю. Обов'язковий, регулярний платіж за земельні ділянки стягується з юридичних та фізичних осіб і надходить до державного та місцевого бюджету. Управління земельним податком держава здійснює через податкову ставку. З 01.01.2015р. законодавчо затверджений діапазон ставок податку на землю. Саме зміни розміру податку на одиницю оподаткування впливають на економічні та фінансові показники діяльності сільськогосподарських підприємств і складають проблематику цього дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання оподаткування та орендної плати висвітлювали у своїх наукових роботах Мартин А.Г. [1], Третяк А.М. [2], Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. [3] та інші. Однак управління платою за землю для одержання надходжень до бюджету та сталого розвитку діючих підприємств на основі діапазону ставок потребує більш детального розкриття.

Формулювання цілей статті. Сучасний земельно-оціночний процес земельних ресурсів обумовлює різні підходи до їх бази оподаткування. До 01.01.2015р. застосовувалися точні ставки податку, то після – діапазон. Ціллю є дослідження інституціональної основи управління платою за землю.

Виклад основного матеріалу досліджень. Інституціональні основи плати за землю ґрунтується на правовому інституті (законодавство про

податки та орендну плату), земельному (нормативна грошова оцінка земель), соціальному (розподіл податків на потреби населення), економічному (наповнення бюджету), екологічному (протиерозійна організація території). Управління платою за землю передбачає визначення відповідною радою ставки земельного податку, наповнення бюджету ради, спрямування коштів на потреби населення. Для оподаткування земель характерно визначення об'єкту та бази. Об'єктами є земельні ділянки та земельні частки (паї). Базою є: 1) НГО з урахуванням коефіцієнта індексації; 2) площа земельних ділянок (непроведена НГО). Законодавством встановлені напрями оподаткування земель: 1) проведена НГО; 2) не проведена НГО; 3) спрощена система оподаткування. Законодавче регулювання плати за землю встановлювали 1992-2010 рр. – Закон України «Про плату за землю»; 2011-2015 рр. – Податковий Кодекс України. До 01.01.2015р. ставки податку встановлювались з ріллі, сіножатей, пасовищ – 0,1%, а багаторічних насаджень – 0,03 %. З 01.01.2015 р. ставка податку за сільськогосподарські угіддя встановлюється не більше 1 % [ст. 274, 4] (табл. 1).

1. Плата за сільськогосподарські угіддя Харківської області на 01.01.2015 р.

№ п/п	Назва сільськогосподарських угідь	НГО 1 га, грн 2011р.	НГО 1 га, грн 2015р.	Земельний податок**				Орендна плата ***			
				Ставка %		з 1 га, грн		Ставка, %		з 1 га, грн	
				2011 р.	2015 р.	2011 р.	2015 р.	2011 р.	2015 р.	2011 р.	2015 р.
1	Рілля	12351,04	27090,20	0,1	1****	12,35	270,90	3	3	370,53	812,71
2	Багаторічні насадження	46226,88	57740,26	0,03	1****	13,87	577,40	3	3	1386,81	1732,21
3	Сіножаття	3553,92	4439,07	0,1	1****	3,55	443,91	3	3	106,62	133,17
4	Пасовища	2889,28	3608,89	0,1	1****	2,89	360,89	3	3	86,68	108,27

* - відповідно до Постанови КМУ «Про внесення змін до Методики №213» від 31.10.2011 № 1185 (Кзб.р.д.=1,756 з 01.01.2012р.);

** - відповідно до Податкового кодексу України (стаття 274);

*** - відповідно до Указу Президента «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 02.02.2002р. (зі змінами) №92/2002.

**** - максимальне значення податку

При умові, що ринкова вартість розраховується інвестиційним методом, ставка орендної плати за земельну частку (пай) залишається на рекомендованому рівні (3 %), ставка капіталізації – 6 %, а змінюватися

буде лише ставка земельного податку, зауважу, що явно спостерігається тенденція зменшення ринкової вартості земельної ділянки (табл. 2).

2. Залежність ринкової вартості земельної частки (паю) ріллі по Україні від ставки земельного податку станом на 06.03.2015р.

Показник	Ставка земельного податку, %									
	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1
Розмір земельного податку, грн	103,09	206,19	309,28	412,37	515,46	618,56	721,65	824,74	927,83	1030,93
Вартість земельної ділянки, грн	49828,17	48109,83	46391,67	44673,50	42955,33	41237,00	39518,83	37800,67	36082,50	34364,17
Вартість 1 га станом на 06.03.2015р., грн	12457,04	12027,46	11597,92	11168,38	10738,83	10309,25	9879,71	9450,17	9020,63	8591,04
Вартість 1 га станом на 06.03.2015р., долар	544,05	525,29	506,53	487,77	469,01	450,24	431,48	412,73	393,97	375,20
Загальна вартість зем. паю станом на 06.03.2015р., долар	2176,19	2101,14	2026,10	1951,06	1876,02	1800,98	1725,94	1650,90	1575,86	1500,82
Коефіцієнт відношення нормативної до експертної грошової оцінки	2,07	2,14	2,22	2,31	2,40	2,50	2,61	2,73	2,86	3,00
Коефіцієнт відношення орендної плати до ринкової вартості, %	6,21	6,43	6,67	6,92	7,20	7,50	7,83	8,18	8,57	9,00

Якщо нормативна грошова оцінка визначених категорій земель за цільовим призначенням не проведена, то базою оподаткування слугує нормативна грошова оцінка 1 га ріллі по області. До 01.01.2015 р. ставка податку за земельні ділянки промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення встановлюється у 5 % від НГО 1 га ріллі по області. Після 01.01.2015 р. встановлюється діапазон не більше 5 % (табл. 3).

В Україні прийнята спрощена система оподаткування, яка встановлює особливий механізм справляння податків та зборів. Вона заміняє сплату окремих податків [ст. 297, 4] на єдиний податок з одночасним веденням спрощеного обліку та звітності. При цьому підприємець самостійно обирає спрощену систему оподаткування.

Суб'єкти спрощеної системи оподаткування поділяються на чотири групи платників єдиного податку. Сільськогосподарські товаровиробники відносяться до 4 групи платників єдиного податку. Ними вважаються підприємства з часткою сільськогосподарського товаровиробництва за попередній податковий рік рівною чи більшою 75 %. Іноді сільськогосподарський товаровиробник формується злиттям, приєднанням, перетворенням, поділом чи виділення [4]. До сільськогосподарських підприємств прирівнюються водогосподарські підприємства (табл. 4).

3. Плата за земельні ділянки за межами населених пунктів Харківської області на 01.01.2015р.****

№ п / п	Назва сільськогосподарських угідь	НГО 1 га, грн 2011р.	НГО 1 га, грн 2015р.	Земельний податок**				Орендна плата ***			
				Ставка %		з 1 га, грн		Ставка, %		з 1 га, грн	
				2011 р.	2015 р.	2011 р.	2015 р.	2011 р.	2015*р.	2011 р.	2015 р.
1	Землі промисловості	12351,04	27090,20	5	5	617,55	1354,51	10	11	1235,1	2979,92
2	Землі рекреаційного призначення	12351,04	27090,20	5	5	617,55	1354,51	8	9	988,08	268,19
3	Землі лісогосподарського призначення	12351,04	27090,20	5**	5	617,55	1354,51	6	7	741,06	208,59
4	Землі водного фонду	12351,04	27090,20	0,3***	5	37,05	1354,51	6	7	741,06	208,59

* рішення ради №2 від 01.02.2015р.

** відповідно ст.280.1 ПК в редакція від 20.04.2011р.

*** відповідно ст.280.2 ПК в редакція від 20.04.2011р.

**** нормативна грошова оцінка земельних ділянок за межами населеного пункту не проведена

Для цієї категорії платників податку об'єктом оподаткування є: 1) площа сільськогосподарських; 2) площа земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ). Базу оподаткування складає НГО 1га сільськогосподарських угідь проіндексована на коефіцієнт індексації. Базою оподаткування на землях водного фонду (внутрішні водойми, озера, ставки, водосховища) є НГО 1 га ріллі в області з урахуванням коефіцієнту індексації. До 01.01.2015р. сільськогосподарські підприємства сплачували фіксований сільськогосподарський податок, а після – єдиний. Його ставки збільшили втричі. З 01.01.2015р. ставки єдиного податку мають розмір: 1) для ріллі, сіножатей і пасовищ – 0,45; 2) для багаторічних насаджень - 0,27. Ставки податку у гірських районах та поліських територіях: 1) для ріллі, сіножатей і пасовищ – 0,27; 2) для багаторічних насаджень – 0,09. Ставка податку на

землях водного фонду – 1,35. Якщо вирощування продукції рослинництва відбувається в закритому ґрунті, то ставка податку – 3 [ст. 293.9, 5]. До 01.01.2015 р. базою була НГО на 01.07.95 р., а після 01.01.2015 р. з індексацією. Якщо фіксований податок на ріллі з 1 га – 5,79 грн, то єдиний – 121,91 грн. Збільшення по ріллі майже в 21 раз, а по пасовищам, сіножатям, багаторічним насадженням майже в 12 разів.

4. Розмір єдиного податку для платника четвертої групи по Харківській області станом на 01.01.2015 р.

№ п / п	Назва сільськогосподарських угідь	НГО 1 га, грн 2011*р.	НГО 1 га, грн 2015р.	Єдиний податок**				Єдиний податок у гірських районах та поліських територіях**			
				Ставка %		з 1 га, грн		Ставка, %		з 1 га, грн	
				2011р.	2015р.	2011р.	2015р.	2011р.	2015р.	2011р.	2015р.
1	Рілля	3 859,70	27090,20	0,15	0,45	5,79	121,91	0,09	0,27	3,47	73,14
2	Багаторічні насадження	14 445,90	57740,26	0,09	0,27	13,00	155,90	0,03	0,09	4,33	51,97
3	Сіножаття	1 110,60	4439,07	0,15	0,45	1,67	19,98	0,09	0,27	1,00	11,99
4	Пасовища	902,90	3608,89	0,15	0,45	1,35	16,24	0,09	0,27	0,81	9,74

* ст.280.1 ПК в редакція від 20.04.2011р. база оподаткування НГО проведена за станом на 01.07.1995р. (фіксований податок)

**до 01.01.2015р. фіксований сільськогосподарський податок

Висновки. Система оподаткування має гнучкий характер, що призводить до прийняття управлінських рішень відповідними органами самоврядування на інституціональній основі. У зв'язку зі змінами у Податковому кодексі відбулось зростання податкового навантаження на сільськогосподарських товаровиробників. Єдиний податок по ріллі збільшився майже в 21 раз, на сіножатях, пасовищах, багаторічних насадженнях збільшився в 12 разів. Чим вищий податок на землю, тим менший чистий операційний дохід від неї. Це зменшує вартість земельної ділянки за результатами експертної оцінки інвестиційним методом.

Бібліографічний список: Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія / А.Г. Мартин. – К.: АграрМедіаГруп, 2011. – 252 с. 2. Третяк А. М. Земельний кадастр ХХІ століття. Зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру / А. М. Третяк. – К., 1999. – 164 с. 3. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навч. посібник / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2007. – 624 с. 4. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. Редакція від

20.09.2015. [Електронний ресурс] – Режим доступу:
<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

Гаража Е.П. Институциональные основы управления платою за землю. В статье рассматриваются институциональные основы платы за землю, которая включает налогообложение земель и арендную плату на базе нормативной денежной оценки и площади земельного участка. Анализируются направления управления платой за землю как источниками наполнения бюджета в рыночных условиях.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка, налогообложение, земельно-оценочной процесс, арендная плата, экспертная денежная оценка.

Garazha E. Institutional basis of management for lands payment. The state exists owing to financial resources in the market conditions. Land tax is a source of filling it. It is compulsory, regular payments for owners and users of the land plot. It is levied with legal and physical entities. It is directed to the state and local budgets. Management of land tax is carried out by the state through tax rates. The range of land tax has been introduced since 01.01.2015. The size of the tax per taxation 's unit has an influence on financial and economic results of agricultural enterprises and composes problems of research. Object and base is determined for the land tax. The objects are the land plots and land shares.

The basis is: 1) the normative monetary valuation considering the indexation coefficient; 2) land area (in case of if the normative monetary valuation was not carried out). The directions of the land taxation were established by the legislation: 1) the normative monetary valuation was carried out; 2) the normative monetary valuation was not carried out; 3) simplified system of taxation. The stages of the legislative regulation for the land payment were identified: 1992-2010 – the Law of Ukraine «On Land Tax»; 2011-2015 – Tax Code of Ukraine. Tax rates were established from arable land, hayfields and pastures – 0.1%, and perennial plantations – 0.03 % till 01.01.2015.

The tax rate for agricultural land is set not more than 1 % with 01.01.2015. Local councils independently are establishing land tax rates. This is the management of the land payment. The fixed agricultural tax was payed by agricultural enterprises till 01.01.2015, and after – it was a unified one. Its rates have increased three times. The unified tax rates have a size with 01.01.2015: 1) for arable land, hayfields and pastures – 0.45; 2) for perennial plantations – 0.27. The tax rates in mountain areas and Polesie areas: 1) for arable land, hayfields and pastures – 0.27; 2) for perennial plantations – 0.09. The tax rate on the lands of water fund was set – 1.35.

Keywords: normative monetary evaluation, taxation, land-valuation process, rent, expert monetary evaluation.