



ГЕНЕЗИС ЗЕМЕЛЬНОГО ОПОДАТКУВАННЯ

О. В. Балабенко

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
2, вул. Державіна, м. Макіївка, Донецька обл., Україна, 86123.*

E-mail: balabenko_e@mail.ru

Отримана 17 листопада 2015; прийнята 25 грудня 2015.

Анотація. На даний час земельне оподаткування є одним з основних джерел власних доходів місцевих бюджетів. Однак потенціал поповнення бюджету від даного виду платежів використовується не в повному обсязі. Невикористаний дохідний потенціал і невирішеність (до теперішнього часу) багатьох проблем, пов'язаних із земельним оподаткуванням багато в чому обумовлені історично. У статті розкрито генезис земельного оподаткування, аналізуються історичні проблеми земельного оподаткування, пропонуються шляхи вирішення даних проблем з урахуванням історичного досвіду з метою зміцнення бази оподаткування щодо земельного податку, збільшення надходжень від податку до місцевих бюджетів.

Ключові слова: земельний податок, земельно-майновий комплекс, оцінка, кадастр.

ГЕНЕЗИС ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГООБЛОЖЕННЯ

Е. В. Балабенко

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
2, ул. Державина, г. Макеевка, Донецкая обл., Украина, 86123.*

E-mail: balabenko_e@mail.ru

Получена 17 ноября 2015; принята 25 декабря 2015.

Аннотация. В настоящее время земельное налогообложение является одним из основных источников собственных доходов местных бюджетов. Однако потенциал пополнения бюджета от данного вида платежей используется не в полном объеме. Неиспользованный доходный потенциал и нерешенность (до настоящего времени) многих проблем, связанных с земельным налогообложением во многом обусловлены исторически. В статье раскрыто генезис земельного налогообложения, анализируются исторические проблемы земельного налогообложения, предлагаются пути разрешения данных проблем с учетом исторического опыта в целях укрепления налогооблагаемой базы по земельному налогу, увеличения поступлений от налога в местные бюджеты.

Ключевые слова: земельный налог, земельно-имущественный комплекс, оценка, кадастр.

GENESIS OF A LAND TAX

Elena Balabenko

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makiyivka, Donetsk Region, Ukraine, 86123.*

E-mail: balabenko_e@mail.ru

Received 17 November 2015; accepted 25 December 2015.

Abstract. Currently, land tax is one of the main sources of own revenues of local budgets. However, the potential of budget revenue from this type of payment is not used in full. Unused revenue potential and unresolved (to date) the many problems associated with land taxation largely due to historically. The article reveals the genesis of land taxation, historical problems of land tax are analyzed, the ways of resolving these issues are proposed, taking into account historical experience in order to strengthen the tax base for land tax, increasing of tax revenues to local budgets.

Keywords: land tax, land-property complex, evaluation, inventory.

Актуальность

Земельное налогообложение играет особую роль в налоговой системе региона (особенно на местном уровне), оно делится на два поимущественных местных налога и полностью зачисляется в бюджеты местных образований. Однако в настоящее время данный налог занимает небольшую долю в налоговых доходах местных бюджетов.

Неиспользованный доходный потенциал и нерешенность (до настоящего времени) многих проблем, связанных с земельным налогообложением, во многом обусловлены исторически. Именно эти обстоятельства актуализируют необходимость глубокого анализа основных исторических элементов земельного налогообложения.

Анализ последних исследований и публикаций

Земельное налогообложение как важнейший инструмент управления земельными ресурсами рассматривается в работах А. Э. Сагайдака, Г. И. Шмелева, Р. Р. Яруллина, В. В. Вершинина, М. Ю. Березина, И. Н. Буздalова, В. А. Кузнецова, А. М. Гатаулина, В. В. Милосердова, В. М. Пушкаревой.

Цель исследования

Изучение генезиса земельного налогообложения.

Основной материал исследования

Процессы рыночно-институционального реформирования земельно-имущественного комплекса региона предполагают формирование системы платного землепользования, в контексте которых процедуры взимания земельного налога приобретают императивную теоретико-методологическую значимость и в полной мере сопровождают экономико-правовые взаимосвязи, возникающие по поводу пользования, владения и распоряжения земельно-имущественными благами между их собственниками и арендаторами, с одной стороны, и институтами государственной власти – с другой.

Земельный налог – это обязательный, индивидуально-безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и региональных образований, один из видов платежей за землю.

Рассматривая закономерности возникновения и развития земельного налога (платы за землю), необходимо отметить, что он является основной составляющей механизма взимания платежей за земельно-имущественные ресурсы.

Землю, как объект обложения, нельзя утратить. Поэтому финансовая наука считала, что земля является самым лучшим объектом обложения. По общему правилу для всех налогов, поземельный налог должен падать на чистый доход с земли.

Поземельный налог составляет, бесспорно, один из самых распространенных видов налога, существующий с древнейших времен. Феликс Робиу, известный исследователь истории Египта, считает земельный налог введенным здесь в глубокой древности, причем необходимо отметить, что уже в этой стране он достиг сложного развития и отличался точностью, чему особенно способствовали местные условия плодородия Нильской долины, вполне зависевшего от высоты разлива Нила. Уже во времена Страбона в Египте существовали два нилометра, посредством которых производились строгие наблюдения за уровнем воды, ложившиеся в основание расчета будущего налога [1, с. 54].

В Древнем Риме, как и в Греции, постоянно встречаются попытки устройства земельных налогов, хотя и не имеющие большого значения; напротив, в средние века земля несла на себе значительные тяжести в виде различных специальных сборов и повинностей. С переходом к новому времени значение обложения поземельного дохода постоянно уменьшается по мере того, как увеличивается значение новых объектов обложения, выступивших на сцену вследствие развития других категорий народного богатства и дохода, и теперь в таких странах, где земля, как в Англии, сосредоточена в руках небольшого количества владельцев, она почти совершенно утратила свою важность, сохраняя ее, однако, в полной мере в тех государствах, в которых земля распределена практически между всем населением и земледелие составляет первенствующее занятие жителей.

По статистическим сведениям, поземельный налог составлял до 1865 г.:

- в Испании 40 % всех налогов вообще и 76 % прямых;
- Баварии 29 и 69 соответственно;
- Франции 29 и 59 соответственно;
- Австрии 28 и 44 соответственно;
- Бельгии 25 и 53 соответственно;
- Виртемберге 25 и 57 соответственно;
- Пруссии 18 и 38 соответственно;
- Бадене 16 и 45 соответственно.

Причем во Франции и Бельгии введена и домовая подать. В последующий период, по данным 1881 г. [2, с. 234], поземельный налог дает в Бельгии 51,2 % всех прямых налогов, во

Франции – 46,6, в Венгрии – 47,5, в Австрии – 39,2, в Баварии – 51,3, в Пруссии – 27,4 %. По данным Гока [3, с. 310, 395], в некоторых штатах Северной Америки налог на землю играет еще более важную роль, например в Массачусетсе он приносит 88 % от общей суммы доходов штата, в Вермонте – 73, в Коннектикуте – 60, в Огайо – 50 %.

Это преобладание и распространение поземельного налога в прежнее время, только уменьшившиеся сравнительно, но не утратившие крупного значения и в современном финансовом хозяйстве, вполне естественны; они вытекают из тех качеств, которыми обладает земля, и из того значения в экономической и политической жизни человека, которое она удерживает и до настоящего времени. Земля, как справедливо выразился один экономист, есть собственность по преимуществу. С владением земель часто связывалось и связывается обладание различными политическими правами; с другой стороны, земля обладает тем специфическим свойством, что, как известно из политической экономии, она с течением времени становится все дороже, доходность ее и цена возрастает не только абсолютно, но и относительно в сравнении с другими факторами богатства. С фискальной точки зрения владение землей уже несомненно указывает на платежную способность ее собственника, ибо везде, где земля подвергается культуре, она непременно должна дать, для покрытия издержек производства, тот или иной доход. Эта способность землевладения служить указанием на существование чистого дохода у собственника, что может не иметь места для других видов собственности: владение домом, например, не всегда связано с доходом, так как вследствие выезда населения из города и других причин он может потерять всякую ценность, даже стоимость материала и т. п., по отношению же к земле такого случая быть не может, так как само истощение земли лишь уменьшает, а не уничтожает полностью ее доходности. Кроме того, сама оценка дохода от земельной собственности гораздо легче, чем всякого другого вида дохода, причем утайка налогооблагаемого объекта является совершенно невозможной. Вследствие этих причин земля является самым лучшим объектом обложения, и если мы говорим, что поземельные

налоги не имеют теперь того значения, как прежде, то это надо понимать только относительно, в том смысле, что с развитием налоговой системы выступили на первый план в государственном хозяйстве новые источники доходов, вызванные требованиями справедливости и равномерности обложения и отодвинувшие поземельный налог на второе место.

По общему правилу всех налогов поземельная подать должна падать на чистый доход с земли. По мнению Рикардо [4] и многих других экономистов, поземельным чистым доходом должна считаться поземельная рента, которая как результат монополизированных естественных сил природы поступает землевладельцу в качестве собственника. При определении этого чистого дохода могут быть два случая:

- 1) земля находится в аренде; здесь арендная плата приблизительно равна поземельной ренте и для получения последней из нее надо только вычесть проценты и вознаграждение за порчу предметов, переданных арендатору от владельца;
- 2) земля находится в распоряжении самого владельца; здесь в чистом доходе его с рентой добавляется процент с постоянного капитала (строения, скот, орудия и так далее), процент с оборотного капитала, заключающегося в деньгах и запасах, и промысловая прибыль хозяина.

Все эти элементы, объединенные с рентой, должны быть вычтены из общей суммы дохода, и только тогда мы получим ту чистую поземельную ренту, которая, собственно говоря, и должна бы служить объектом поземельного налога.

Но такое определение действительного чистого дохода с земли является настолько затруднительным и даже прямо невозможным, что даже самым совершенным законодательствам Европы приходится отказаться от точного математического расчета и ограничиться лишь определением среднего дохода. Средний доход с земли будет такой, который признается нормальным при данном развитии сельской промышленности в стране, причем все отступления от этой нормы, зависящие от индивидуальных особенностей хозяина, в расчет не принимаются. Но и для определения среднего земельного дохода требуется большое количество подготовительных работ; эти подготовительные

работы выражаются в так называемом кадастре, или подробном описании и оценке доходности всех подлежащих обложению земель; только при помощи такого описания возможно определение объекта поземельного налога.

Способы определения дохода с земли в разное время и в различных странах были разнообразны. Самый старый способ состоял в измерении земли и обложении по ее количеству: по юграм в Риме, по хайдам – в Англии, по гуфам – в Германии, по сохам – в России. Но уже на довольно ранней ступени цивилизации из-за несправедливости обложения земли по ее количеству этот способ изменяют: земли разделяют по их плодородию. Так, в древней Руси различалась соха доброй и соха худой земли. Другим старинным способом, еще более распространенным и долго державшимся, была десятина, т. е. взимание налога в размере 1/10 валового дохода с земли [5].

С развитием техники обложения появились более совершенные способы и приемы, в основе которых лежало определение чистого дохода с земли, кадастр. Кадастр был выгоден и государству, и землевладельцу. С одной стороны, с его помощью можно было установить более или менее равномерный поземельный налог. С другой – кадастр не мешал владельцам земли улучшать культуру земледелия с целью увеличения их дохода. В начале XX в. в финансовой науке было принято определение кадастра как «совокупности всех мер, служащих к точному определению объекта, т. е. чистого дохода с земли» [6, с. 252].

Кадастры использовались и в древности. Но лишь сочетание рекомендаций финансовой науки и практического опыта позволили выработать кадастр, позволяющий объективно устанавливать поземельный налог.

За рубежом земельный налог (вариация названия – поземельный налог) также имеет место быть. Причем он тоже относится к классу местных налогов.

Так, например, во Франции существует земельный налог на застроенные участки и на незастроенные участки. Ставки этих налогов, как и в украинском варианте, определяются местными органами власти (местными советами) при определении бюджета на будущий год. Причем ставки не могут превышать законодательно установленного максимума.

Земельный налог на застроенные участки взимается с обустроенных участков. Налог касается всей недвижимости – здания, сооружения, резервуары, силосные башни и т. д., а также участков, предназначенных для промышленного или коммерческого использования. Налогооблагаемая часть равна половине кадастровой арендной стоимости участка. От данного налога освобождается государственная собственность; здания, находящиеся за пределами городов и предназначенные для сельскохозяйственного использования. Освобождены от этого налога физические лица в возрасте старше 75 лет, а также лица, получающие специальные пособия из общественных фондов или пособия по инвалидности.

Налог на незастроенные участки затрагивает поля, луга, леса, карьеры, болота, солончаки, участки под застройку и т. д. Кадастровый доход, служащий базисом налога, установлен равным 80 % кадастровой арендной стоимости участка. От налога освобождены участки, находящиеся в государственной собственности. Могут временно освобождаться от налога искусственные лесонасаждения, участки, предназначенные под развитие сельскохозяйственного производства [7, с. 32–34].

В Германии поземельным налогом облагаются предприятия сельского и лесного хозяйства, земельные участки. Обычная ставка – 1,2 %. Освобождены от поземельного налога государственные предприятия, религиозные учреждения. При переходе участка земли от одного владельца другому уплачивается налог в размере 2 % покупной цены [8].

Определяя величину поземельного налога, муниципалитеты, как правило, делают разницу между землей, отведенной под сельскохозяйственные угодья, под лесные хозяйства и прочими земельными участками.

Литература

1. Антология экономической классики [Текст] : В 2-х т. Т. 1. Антология экономической классики / Предисл., сост. И. А. Столяров. – М. : МП «ЭКОНОВ», 1993. – 480 с. – ISBN 5-85978-002-8.
2. Wagner, A. Photovoltaik Engineering: Handbuch für Planung, Entwicklung und Anwendung [Текст] /

В современной украинской практике плата за землю в соответствии с классификацией, закрепленной в Налоговом кодексе Украины [9] (ст. 10), относится к группе местных налогов и сборов. Представительные органы местного самоуправления в нормативных актах определяют элементы налогообложения: налоговые ставки, порядок и сроки уплаты налога, а также формы отчетности по данному местному налогу. Иные элементы налогообложения устанавливаются Налоговым кодексом Украины. При установлении местного налога представительными органами местного самоуправления могут также предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиком.

Цель введения платы за землю заключается в стимулировании рационального использования охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивании социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечении развития инфраструктуры в населенных пунктах, формировании специальных фондов финансирования этих мероприятий. Величина земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев и землепользователей [10, с. 105].

Выводы

В украинской правовой практике плата за землю была введена только с 1992 года, то есть только около 25 лет в Украине существует данный механизм. Этот факт говорит о том, что, конечно же, существуют некоторые проблемы и недоработки в законодательстве, которое не успевает за меняющейся рыночной средой.

References

1. Stoliarov, I. A. Anthology of economical classic: In two parts. The first part. Anthology of economical classic. Moscow: MP «EKONOV», 1993. 480 p. ISBN 5-85978-002-8. (in Russian)
2. Wagner, A. Photovoltaik Engineering: Handbuch für Planung, Entwicklung und Anwendung. Berlin/

- A. Wagner. – Berlin/Heidelberg : Springer-Verlag, 2006. – 338 s. – ISBN 978-3-540-30732-7.
3. Hock, Carl. Finanzen und die Finanzgeschichte der Vereinigten Staaten von America [Текст] / Carl Hock. – Stuttgart : Cotta, 1867. – 838 s.
 4. Рикардо, Д. Сочинения [Текст] : В 3-х т. Т. 1 : Начала политической экономии и налогового обложения / Д. Рикардо ; пер. под ред. члена-корр. АН СССР М. Н. Смит. – М. : Государственное издательство политической литературы, 1955. – 360 с.
 5. Пушкарева, В. М. История финансовой мысли и политики налогов [Текст] / В. М. Пушкарева. – М. : ИНФРА-М, 1996. – 192 с.
 6. Янжул, И. И. Основные начала финансовой науки: учения о государственных доходах [Текст] / И. И. Янжул. – М. : Статус, 1904. – 555 с.
 7. Попонова, Н. А. Налоговый контроль во Франции [Текст] / Н. А. Попонова // Финансы. 2000. № 10. С. 32–34.
 8. Andrew, M. Doing Business in Germany [Текст] / M. Andrew. – Frankfurt am Main : AG WPG, 2005. – 77 p.
 9. Податковий кодекс України [Текст] : Кодекс від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13–14. С. 556–770 ; № 15–16. С. 772–966 ; № 17. С. 968–1009.
 10. Панасенкова, Т. В. Налоговый инструментарий регулирования земельно-имущественных отношений: особенности формирования, механизм взимания [Текст] / Т. В. Панасенкова // Экономический вестник Ростовского государственного университета. 2008. Т. 6, № 3, Ч. 2. С. 104–108. Heidelberg: Springer-Verlag, 2006. 338 s. ISBN 978-3-540-30732-7.
 3. Hock, Carl. Finanzen und die Finanzgeschichte der Vereinigten Staaten von America. Stuttgart: Cotta, 1867. 838 s.
 4. Rikardo, D. Thesis. In three parts. The first part: On the principles of Political Economy and Taxation. Moscow: State publishing House of political literature, 1955. 360 p. (in Russian)
 5. Pushkareva, V. M. The history of financial idea and tax policy. Moscow: INFRA-M, 1996. 192 p. (in Russian)
 6. Yanzhul, I. I. Fundamental principles of financial science: theory of public revenues. Moscow: Status, 1904. 555 p. (in Russian)
 7. Poponova, N. A. Tax control in France. In: Financial Accounting, 2000, No. 10, pp. 32–34. (in Russian)
 8. Andrew, M. Doing Business in Germany. Frankfurt am Main: AG WPG, 2005. 77 p.
 9. Code No. 2755-VI dated back to December, 02, 2010 «Internal Revenue Code of Ukraine». In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2011, Number 13–14, pp. 556–770; Number 15–16, pp. 772–966; Number 17, pp. 968–1009. (in Ukrainian)
 10. Panasenkovna, T. V. Tax tooling (instrumentarium) of regulation of territorial property relations: factors of development, mechanism of recovery. In: *Economical Mercury of Rostov State University*, 2008, Volume 6, No. 3, part 2, pp. 104–108. (in Russian)

Балабенко Олена Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту організацій Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: державний контроль і моніторинг земель, грошова оцінка земель, оподаткування земельно-майнового комплексу.

Балабенко Елена Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента организаций Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: государственный контроль и мониторинг земель, денежная оценка земель, налогообложение земельно-имущественного комплекса.

Balabenko Elena – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Management of Organization Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: state control and monitoring of land, pecuniary valuation of land, land tax and property complex.