



ФІНАНСИ, ГРОШОВИЙ ОБІГ ТА КРЕДИТ

*Синчак В.Я.,
завідувач кафедри
менеджменту, фінансів та кредиту
Хмельницького університету
управління та
права, кандидат економічних наук,
доцент*

*Сохатюк О.С.,
викладач кафедри фінансів
Хмельницького економічного
університету*

УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ

Успішне проведення аграрної реформи в Україні неможливе без вдосконалення земельного оподаткування. Потребує змін і діюча редакція Закону України “Про плату за землю”, яка відрізняється багатьма недоліками, що не дозволяють земельним рентним платежам виконувати функції, покладених на них при запровадженні. Насамперед вони не сприяють вирівнюванню економічних умов виробництва. Крім того, порядок розрахунку земельних рентних платежів має здебільшого умовний та суб’єктивний характер.

Виходячи з цього, деякі автори (Кучер О.О., Малий І., Шандирич О.Л., Москаленко А., Галушко В.), пропонують альтернативний побудованому на рентній основі земельному податку принцип оподаткування вартості (ринковій ціні) всього нерухомого майна юридичних осіб. При цьому “плата за землю” стає складовою частиною податку на всю нерухомість. Податкові надходження при такому підході не тільки використовуються на цілі, пов’язані з вирішенням земельних питань, але й спрямовуються на різні місцеві потреби, перш за все на розвиток соціальної інфраструктури даної місцевості. Ця концепція оподаткування використовується в багатьох країнах, в тому числі у США, де кожний округ щорічно визначає, які кошти необхідні для розвитку об’єктів інфраструктури та в якій мірі їх можна зібрати за рахунок податку на нерухомість. Як правило, ставка податку складає 1-2% від вартості нерухомості (ринкової ціни)¹.

Беручи за основу вищезазначене, основним завданням цієї статті є встановлення особливостей земельного оподаткування в Україні на прикладі регіонів та визначення основних напрямів щодо зміни обкладання земельної власності і землекористування.

Подібна система оподаткування може успішно застосовуватися в умовах економічної стабільності, низьких темпів інфляції, розвинутого ринку нерухомості. В Україні, де такі передумови поки що відсутні, застосовувати концепцію оподаткування нерухомості в цілому, включаючи земельну ділянку, в найближчий час навряд чи можливо. Звичайно, можна використовувати її елементи і поступово переходити до оподаткування нерухомості по

¹ Шандирич О.Л. Налогообложение недвижимости за рубежом // Финансы.- 2001.- №8. – С.71



регіонах країни, спрямовуючи 80 – 90 % податкових надходжень на поповнення місцевих бюджетів.

На наш погляд, необхідно впорядкувати існуючу систему оподаткування землі на рентній основі. Варто переглянути діючі ставки земельного податку у бік збільшення і встановити їх в розмірі, який відповідає диференціальній ренті I, пов'язаній з родючістю і місцезнаходженням земель. Це буде сприяти кращому використанню землі через те, що, враховуючи диференціальні ренти I і II, одна рента буде працювати на державу, друга – на того, хто працює на землі.

Зокрема, якщо земельний податок буде більший? ніж рента, то в сільськогосподарських товаровиробників вилучатиметься і частина необхідного прибутку, що приведе до утиску економічних інтересів господарств та підриву стимулів стабільного ведення розширеного виробництва. За умови, коли земельний податок буде набагато нижчий, ніж рента, то це буде затримувати впровадження досягнень НТП, сприяти зниженню зацікавленості виробників у скороченні витрат виробництва.

З метою збільшення надходжень плати за землю необхідно завершити проведення грошової оцінки земель населених пунктів. Так, наприклад, у Хмельницькій області станом на 1.10.2004 року грошова оцінка земель проведена лише в 919 із 1453 населених пунктів, що складає 63,2% від їх кількості. В той же час у Чемеровецькому, Славутському, Летичівському Дунаєвецькому, Городецькому, Волочиському, Вінковецькому районах грошова оцінка проведена менше ніж у 30% населених пунктів. Майже аналогічна ситуація з грошовою оцінкою землі в Тернопільській області, про що свідчать дані таблиці 1

Додаток 1.

Проведення грошової оцінки земель населених пунктів по Тернопільській області станом на 01.01.2004 року²

№ п/п	Населений пункт	Кількість населених пунктів	Площа населених пунктів, тис.га		Проведено грошову оцінку з 01.05.95				
			тис. га	структура, %	Кількість населених пунктів	площа населених пунктів, тис.га		% від загальної кількості	% від загальної площі
						тис. га	структура, %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	м.Тернопіль	1	4,3	1,3	1	4,3	1,4	100	100
2.	Міста районного значення	17	14,9	4,5	5	3,3	1,1	29,4	22,2
3.	Селища	17	12,0	3,6	3	2,2	0,8	17,6	18,3
4.	Сільські населені пункти	1018	302,8	90,6	1018	302,8	96,7	100	100
	Всього	1053	334,0	100,0	1027	316,2	100,0	97,5	93,6

² Розраховано за даними Тернопільського обласного управління земельних ресурсів



Основна причина зволікання цієї роботи – відсутність достатнього обсягу коштів, адже потреба на ці цілі складає щорічно близько 2,6 млн. гривень, а рівень фінансування грошової оцінки земель в області у десять разів нижчий від необхідного³. Але показовим є той факт, що згідно з даними податкової адміністрації витрати на виконання цієї роботи окупились майже в 10 разів, а суми нарахувань плати за землю відповідно до проведеної грошової оцінки зросли в 2 рази порівняно з нарахуваннями, які проводились відповідно до ст.7 Закону України “Про плату за землю”.

Проте в економічних умовах України ціну землі (або ціну її купівлі – продажу) на цей час визначити через ренту (як капіталізовану вартість землі) не здається можливим. Тому треба шукати інший шлях, напрям якого вбачається в тому, що як базову ціну землі звичайно розглядають приведену ренту, яка є еквівалентом приведеної капіталізованої вартості. В умовах, коли замість капіталізації вартості землі відбувається її втрата (тобто замість ренти з’являється антирента), це впливає і на формування ціни землі, бо відбувається її, так би мовити, економічне знецінення. В наших умовах, де ринок купівлі-продажу землі лише починає формуватися, капіталізовану вартість визначити неможливо. Тому доцільніше розглядати капітальну вартість, для чого можна скористатися грошовою оцінкою землі за кадастром, яка відбиває розрахункову вартість цього специфічного природного економічного ресурсу. В той же час в умовах надзвичайно низької купівельної спроможності вітчизняного населення та катастрофічного фінансового стану більшості селян, які стають потенційними продавцями своїх земельних ділянок, за даними вибіркового соціологічного опитувань, ціна на землі сільськогосподарського призначення складе 100-300 грн./га, а не 3500–4000 грн./га, як це передбачено кадастром. В Росії також спостерігається аналогічна ситуація: в окремих областях, де дозволено купівлю-продаж землі, ціна еквівалентна 10 долларам США⁴.

Варто зазначити також, що плата за землю становить незначну частку загальних податкових надходжень (див.табл.2). Низькі земельний податок і орендна плата негативно позначаються на раціональному використанні угідь, призводять до їх розпорошення та соціальної нерівності розвитку територій. Тому, на нашу думку, володіння або користування землею повинно супроводжуватись економічною відповідальністю, яка вимірюється податком, що сприятиме інтересам суспільства.

В умовах радикальної економічної реформи питання вдосконалення механізму плати за землю набуває важливого значення, особливо для сільського господарства. Це зумовлено тим, що протягом тривалого історичного періоду рентний чинник практично не брався до уваги, а проблемі приватної власності не приділялось належної уваги ні в наукових дослідженнях, ні в практиці. Зазначене призвело до безгосподарності у використанні земельних ресурсів, зниження родючості ґрунтів і в кінцевому підсумку до низької ефективності сільськогосподарського виробництва. Подолання ситуації, що склалася, безпосередньо пов’язане з розвитком різних форм власності на землю, створенням для всіх сільськогосподарських товаровиробників відносно рівних стартових умов ведення господарської діяльності⁵. У цьому контексті доцільно наголосити, що земельний податок може посісти відповідне місце тільки після впорядкування всього блоку відносин, пов’язаних з придбанням у власність, передачею в оренду і довготривалим використанням землі.

³ Статистичні дані Тернопільського обласного управління земельних ресурсів.

⁴ Шандиров О.Л. Налогообложение недвижимости за рубежом // Финансы.- 2001.- №8. – С.72.

⁵ Колотуха С.М., Гузар Б.С., Мельник К.М. Удосконалення системи оподаткування сільськогосподарських підприємств // Економіка АПК.- 2002. - №4.- С.74



Таблиця 2.

Надходження коштів від плати за землю в Україні
за період 1997 – 2001 рр. (тис. грн.)⁶

Адміністративно-територіальні одиниці	1997р.	1998р.	1999р.	2000 р.	2001 р.	Темп зростання 2001 р. до 1997 р., %
<i>АР Крим</i>	24488,0	28949	32745	48042,1	31566,0	128,9
<i>Вінницька</i>	18517	26911	22051,0	27687,8	20160	108,9
<i>Волинська</i>	13024	12573	10851,0	13532,5	11389	87,4
<i>Дніпропетровська</i>	212426,0	175721	171297	191766,4	151800,0	71,5
<i>Донецька</i>	149179	172262	177903	198250,3	175042,0	117,3
<i>Житомирська</i>	14581	16240	13672,0	14607,5	12079,0	82,8
<i>Закарпатська</i>	6113	8709	9293,0	10881,9	1050,0	171,8
<i>Запорізька</i>	48592	54666,0	55928,0	66860,6	49701,8	119,7
<i>Івано-Франківська</i>	13619	14453,0	14899,0	18382	14990	110,1
<i>Київська</i>	23280,0	26766,0	23000,0	30996,7	24566,3	105,5
<i>Кіровоградська</i>	20782,0	27623	21347	31629,5	20000	96,2
<i>Луганська</i>	50821	57619	57057	54562,7	39500	77,7
<i>Львівська</i>	28381	29338	31019	48055,8	32800	115,6
<i>Миколаївська</i>	22778	26057	25700,0	26664,8	30182	132,5
<i>Одеська</i>	58979	73193,0	74291	88043,5	76806,0	130,2
<i>Полтавська</i>	28373	35354	35900	45781,6	35516	125,2
<i>Рівненська</i>	10240	13110	10901,0	15283,9	10620,0	103,7
<i>Сумська</i>	18800	23368,0	25325,0	29340,2	27668,0	147,2
<i>Тернопільська</i>	9349	11964,0	10924,0	15663,5	10980,4	117,4
<i>Харківська</i>	55512,0	61873,0	64402,0	76626,4	66462,7	119,7
<i>Херсонська</i>	20079	20822,0	17358	21688,2	14721,0	73,3
<i>Хмельницька</i>	17874,0	21241,0	19469,0	20600	18400	102,9
<i>Черкаська</i>	17966	26434	21907	30703,3	25808	143,6
<i>Чернівецька</i>	8047	11587	10342	13729,8	10400	129,2
<i>Чернігівська</i>	17589	18063	13926	20527,6	16301,6	92,7
<i>м. Київ</i>	85976	96729	126540	205184,8	140200	163,1
<i>м. Севастополь</i>	10018	23227	6151	10191,1	3622	36,2
Всього	1005383,0	1114852,0	1104198	1375284,5	1081781,8	107,6

⁶ Розраховано за даними Хвесик Ю. Про екологічні податки і плату за землю // Регіональна економіка. – 2002. – № 3. – С. 235



Не можна не погодитися з дослідниками, які підкреслюють, що ринок землі найчастіше розуміється як свобода її купівлі і продажу. Однак у нашій країні є своя земельна історія, національні особливості земельних відносин, а ринок – це не завжди продаж і купівля предметів в їх речовому, натурально-фізичному вигляді. Поняття “земельний ринок” можна розуміти як процес переходу прав використання земельних угідь від одних суб’єктів до інших. Земельний ринок являє насамперед податки на землю, податки на операції з нею, купівля земель для державних потреб, продаж державних земель, оренда землі. За землю повинні платити всі. На регульованому державою земельному ринку має дотримуватись суворий баланс інтересів, тобто інтерес держави повинен бути зрівноважений з інтересами власника землі⁷.

Розвиток ринкового механізму і вдосконалення умов здійснення підприємницької діяльності зумовлює необхідність докорінної зміни ставлення до природних ресурсів, насамперед до землі. За допомогою податкового регулювання мають створюватися умови, за яких не може бути невикористаних земель або недоцільно буде їх обробляти, з’являться надійні фінансові джерела для проведення заходів з поліпшення землекористування. Одне із завдань податкового механізму полягає у вирівнюванні умов сільськогосподарського виробництва на землю різної якості шляхом диференціального стягнення податку, перерозподілу його частини в інші регіони з нестабільними природними умовами.

На цьому етапі варто прискорити роботу органів місцевого самоврядування щодо забезпечення своєчасності видачі документів на право власності й користування землею, переглянути договори на оренду землі (врахувавши при цьому збільшення ставок податку) з чітким визначенням її розмірів, строків сплати і відповідальності платників, а також повноти використання права диференціації ставок земельного податку в населених пунктах.

Щодо орендної плати за землю, то спочатку поточного 2004 року у Хмельницькій області її надійшло 2560,5 тис. гривень (1509,2 тис. гривень з юридичних осіб, 1051,3 тис. гривень з фізичних осіб), що становить 10% в загальних надходженнях цього податку. Найбільші надходження в Кам’янець-Подільському (189,9 тис.грн.), Старокостянтинівському (184,9 тис.грн.), Дунаєвському (141,5 тис.грн.) районах, а також містах Хмельницький (389 тис.грн.), Кам’янець-Подільський (320,2 тис.грн.)⁷. Однак, слід зауважити, що робота по здачі в оренду ведеться не на належному рівні. При проведенні аналізу договорів оренди податковими органами виявлено, що деякі з них не відповідають встановленим вимогам, сума орендної плати нижча, ніж ставка земельного податку. Так, відповідно до Закону України “Про Державний бюджет на 2004 рік” орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності повинна вноситися щомісячно, але в ряді випадків в договорах оренди вказані інші терміни сплати, не передбачено відповідальності за несвоєчасне внесення орендної плати. Варто детальніше розглянути надходження орендної плати у Тернопільській області протягом останніх років на основі даних табл.3.

⁶ Кашенко О.Л. Фінанси природокористування.- Суми: Університетська книга, 1999. – С. 331

⁷ Статистичні дані Державної Податкової Адміністрації у Хмельницькій області.



Додаток 3.

Аналіз надходжень орендної плати за землю у Тернопільській області протягом 2000 – 2003 рр.⁸

№п/п	Найменування	2000 рік	2001 рік	2002 рік	2003 рік	Темп зростання 2003 р. до 2002 р., %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Орендна плата всього (тис.грн.)	143	855,7	1305,1	2153,6	165,0
1.1.	Орендна плата з юридичних осіб (тис.грн.)	106,5	725,9	957,7	1646,1	171,9
1.2.	% до суми орендної плати	74,5	84,8	73,4	76,4	–
1.3.	Орендна плата з фізичних осіб (тис.грн.)	36,5	129,8	347,4	507,5	146,1
1.4.	% до суми орендної плати	25,5	15,2	26,6	23,6	–

Із даних табл.3 можна зробити висновок про поступове збільшення надходжень орендної плати із 143 тис.грн. у 2000 році до 2153,6 тис.грн. у 2003 році. Особливо суттєві зміни сталися із розміром суми орендної плати з фізичних осіб, яка за цей період часу зросла у 13,9 рази (середньорічний приріст склав 255,3 тис.грн.). Найбільш значне зростання було забезпечено у 2001 та у 2002 рр. Це, насамперед, пояснюється тим, що у 2001 році почалося активне реформування аграрного сектора відповідно до Указу Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” та зростанням у цьому зв’язку площ орендованої землі.

Загалом же збільшення надходжень орендної плати є позитивним моментом і свідчить про ширше впровадження орендних відносин, насамперед у сільському господарстві, і з часом дасть все таки можливість обґрунтувати економічну доцільність існування такої форми землекористування.

Поєднання у сучасному земельному законодавстві неузгодженостей та нестабільності ставить під загрозу ефективність оподаткування земельної власності і землекористування. Прикладом особливої стабільності можна вважати Ірландію. Так у місті Дубліні вважається чинним договір оренди земельної ділянки, укладений на дев’ять тисяч років, за умови, що орендар буде сплачувати орендодавцю щорічно орендну плату за землю у сумі 45 ірландських фунтів. До закінчення строку оренди залишається 8762 роки. За весь цей час покоління спадкоємців обох сторін питання про зміну умов договору

⁸ Розраховано за даними ДПА у Тернопільській області



або про його припинення не порушували⁹. У цій країні поважно ставляться до Закону про сільськогосподарську оренду 1881 року, котрий визначив обов'язкові умови договору оренди землі, серед яких, зокрема, передбачено стійкість строків оренди і стабільність орендної плати.

Наступним кроком при визначенні земельного податку є диференціювання його величини залежно від продуктивності землі. Розмір цієї ставки повинен бути досить високим, щоб спонукати землевласників до інтенсивного, високопродуктивного використання землі. Для України був би корисний досвід Польщі у цьому питанні, де база оподаткування цим податком є сільськогосподарська площа, визначена у перевідних гектарах – одиниці виробництва, яка відображає здатність сільського господарства до отримання прибутків. Перерахунок дійсної площі у перевідні гектари в Польщі здійснюється за допомогою “масштабу”, визначеного у статуті. Значення “масштабу” залежить від типу сільськогосподарської землі, її класу та розміщення землі в одному із чотирьох податкових районів. Ставка податку встановлюється для окремого податкового року відповідно до площі в один перевідний гектар у формі фінансового еквіваленту 2,5 ц жита на перші три квартали попереднього податкового року.

Водночас при підвищенні родючості землі у порівнянні із початковим кадастровим рівнем внаслідок зусиль землевласників доцільно використовувати податкові пільги, а саме: звільнення на певні періоди від збільшення ставки податку, а при стабілізації продуктивності землі на рівні, що перевищує вихідний, можливе збереження і попередньої податкової ставки для утворення джерела подальшого підвищення її продуктивності. Податкова ставка має виступати в ролі розрахункової бази при визначенні величини орендної плати за землю. До її складу, на нашу думку, потрібно включити абсолютну ренту землевласника (орендодавця), розмір якої, очевидно, повинен відповідати середньому проценту за капітал.

Поряд із вже зазначеним варто зосередити увагу на нагальній необхідності уточнення розбіжностей між показниками земельних ділянок, які відображають у розрахунках платники податку, і даними, що їх мають землевпорядні органи. Тобто платникам спільно із землевпорядними органами слід забезпечити чітке, достовірне і повсюдне визначення розмірів використовуваних земельних ділянок, а податковим органам на цій основі домогтися повноти обліку платників, недопущення проявів ухилення від сплати земельного податку. В цьому контексті необхідно провести інвентаризацію діючих пільг на предмет відповідності їх вимогам часу та ефективності; прийняття спеціального закону про пільги, а також запровадити системну практику спеціальних ґрунтовних перевірок на предмет виявлення зловживань із надання пільг. І виходячи із світової практики, пільги зі сплати земельного податку в першу чергу надаються для таких трьох категорій: соціально незахищеним платникам податків; для земельних ділянок, котрі забезпечують здійснення суспільно-корисних видів діяльності; для земельних ділянок, що знаходяться в державній (муніципальній) власності. Розглянемо детальніше обсяг наданих пільг по платі за землю для юридичних осіб у Тернопільській області протягом 2000 – 2003 рр. (табл.4.)

⁹ Москаленко А. Земельне оподаткування: історія, методологія, практика // Регіональна економіка. – 1999. - №4. – С.246



Таблиця 4.

Аналіз наданих пільг для платників – юридичних осіб по платі за землю у 2000 – 2003 рр. у Тернопільській області¹⁰

№п/п	Назва показника	2000 р.	2001 р.	Відхилення (+;-)	2002 р.	2003 р.	Відхилення (+;-)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Всього платників юридичних осіб	6021	5320	-701	5377	4702	-675
2.	Звільнено від оподаткування	1918	1582	-336	1966	1807	-159
3.	% звільнених від оподаткування до облікованих	31,9	29,7	-2,2	36,6	38,4	1,8
4.	Сума пільг (тис.грн.)	45567,0	50907,2	5340,2	58474,8	44793,3	-13681,5
5.	Надходження плати за землю від юридичних осіб (тис.грн.)	9759,6	14054,1	4294,5	11341,2	13607	2265,8
6.	Відношення суми наданих пільг до фактичних надходжень плати за землю від юридичних осіб.	4,7	3,7	-1	5,2	3,3	-1,9

Аналізуючи дані таблиці 4, можна зробити висновок про те, що сума наданих пільг зростала до 2002 і склала 58474,8 тис.грн., а вже у наступному 2003 році ця величина значно зменшилася – на 13681,5 тис.грн. внаслідок зменшення кількості пільговиків на 159 осіб. Найбільше юридичних осіб – пільговиків по платі за землю було 2003 році – у Кременецькому районі – 155, у Гусятинському районі – 131, у Зборівському районі – 148, у Підволочиському районі – 125. Також можна зазначити й те, що відношення суми наданих пільг до сплаченої суми податку залишалось високим. Проте у 2003 році це відношення зменшилося в 3,3 рази, що можна пояснити переходом певної частини платників земельного податку на сплату єдиного та фіксованого сільськогосподарського податку. Як відомо, за умови їх сплати платники звільняються від земельного податку. Динаміку пільг та надходження плати за землю від юридичних осіб у Тернопільській області можна спостерігати за допомогою рис. 1.

¹⁰Розраховано за даними ДПА у Тернопільській області.

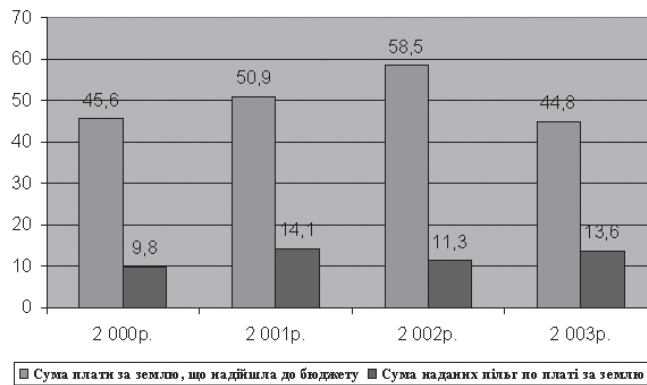


Рис. 1. Динаміка наданих пілг та надходження плати за землю у 2000-2003 рр.

Особливої актуальності набуло питання підпорядкованості використання коштів від податкових надходжень за землю на реалізацію стимулюючої функції оподаткування. На нашу думку, переважну частину коштів від земельного податку, які надходять до бюджету, необхідно використовувати для подальшого розвитку АПК, зокрема сільського господарства. Необхідно забезпечити належний контроль з боку відповідних державних органів за використанням коштів від земельного податку на здійснення платежів на покриття витрат на землеустрій, земельний моніторинг, загальнонаціональні програми боротьби з ерозією ґрунтового покриву і великомасштабну меліорацію земель, а також на забезпечення державних цільових трансфертів. Серед них особливої уваги потребують компенсаційні виплати землевласникам: покриття додаткових затрат підприємств, пов'язаних з переходом на ґрунтозберігальні технології землеробства, надання субсидій у випадках примусового скорочення посівів окремих культур з метою державного регулювання структури внутрішньодержавного товарного ринку і цін.

Такий підхід до використання коштів від земельного податку дасть змогу деякою мірою зняти гостроту неминучості дотацій у сільському господарстві. Щоправда, вони практикуються навіть у високорозвинутих державах ринкової економіки, проте є ще важливішими для перехідного періоду. Якщо ж в умовах теперішньої кризи держава не може їх надавати, то вона повинна принаймні поліпшити фінансове становище аграрного сектору за рахунок його власних резервів.

Потребує вдосконалення і механізм використання фіксованого сільськогосподарського податку, а саме: варто насамперед поставити у залежність ставки даного податку від продуктивності землі кожного сільськогосподарського товаровиробника, причому поряд із цією зміною є нагальна потреба і у виключенні із фіксованого сільськогосподарського податку деяких ресурсних обов'язкових платежів, зокрема збору за спеціальне користування водою для потреб сільського господарства, із внесенням відповідних змін у Закон України "Про фіксований сільськогосподарський податок".

Згадані заходи і перехід на новий механізм формування платежів за землю дадуть змогу значно збільшити їх щорічний обсяг в цілому по Україні. Крім цього, суттєвому поповненню бюджету сприятиме опрацювання і застосування механізмів, які стосуються введення спеціальної плати за неосвоєні землі за прогресивною шкалою, залежно від строку володіння земельною ділянкою; оподаткування за прогресивною шкалою операцій з перепродажу земельних ділянок залежно від строків перебування земельної ділянки у



власності однієї особи з метою запобігання спекуляціям на ринку землі; оподаткування за прогресивною шкалою земельних ділянок, які тривалий час не використовуються за призначенням.

На основі всього вищезазначеного можна зробити такий висновок: врахування вищезазначених напрямів змін оподаткування земельної власності і землекористування дозволить певною мірою гарантувати цій сфері оподаткування виконання цілого ряду функцій, основними серед яких визначимо:

1) фінансову – плата за землю здатна забезпечити достатній і стійкий рівень надходжень у бюджеті, оскільки саме земля є найбільш стійким об'єктом оподаткування в порівнянні з іншими видами активів і доходів. Більше того, створюються умови для підвищення рівня податкових надходжень, тому що землю неможливо приховати від оподаткування;

2) стимулюючу – оцінка землі для оподаткування по її ринковій вартості веде до більш високих податків за дорожчі земельні ділянки, що стимулює їх більш раціональне використання, змушуючи тих власників, що використовують землю неефективно, передати її в руки тих, хто зможе забезпечити використання з найбільшою вигодою. Також, зазначимо, що узаконена державою оцінка по її реальній вартості буде сприяти розвитку ринкових відносин у сфері нерухомості та поліпшить планування міської забудови;

3) соціальну – забезпечити виконання принципу соціальної справедливості, через стягнення більшої суми податку за дорожчу та більш вигідно розташовану земельну власність розподіляє податковий тягар більш справедливим чином, ніж інші види платежів, не засновані на якості і площі. У той же час при існуючій системі істотної диференціації величини земельного податку в залежності від якості земельних угідь не відбувається.

*Стаття рекомендована до друку кафедрою менеджменту, фінансів та кредиту
Хмельницького університету управління та права
(протокол № 3 від 10 грудня 2004 року)*

