

АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

И.В. БУДАГОВ, Э.В. КРАВЧЕНКО

*Кубанский государственный технологический университет,
350072, Российская Федерация, г., Краснодар, ул. Московская, 2,
электронная почта: ivan_budagov@mail.ru*

Извлечение земельной ренты является наиболее острым вопросом в системе имущественных отношений. Установление справедливого размера налогообложения является залогом стабильного развития экономических отношений. В статье рассмотрен вариант установления земельного налога на основе земельной ренты, показана экономическая эффективность предлагаемого варианта налогообложения.

Ключевые слова: земельная рента, налогообложение земельной ренты, государственная кадастровая оценка, земельный налог.

Специфика земельных отношений концентрировано, выражена в способе дохода - земельной ренте, которая не только отражает отношения земельной собственности, но и количественно фиксирует в себе качественные характеристики земельного участка по его естественному и экономическому плодородию, по территориальному расположению. Проблеме распределения земельной ренты, механизмов ее изъятия, важное место принадлежит экономической теории, дающее ее теоретическое обоснование. В условиях реформируемой экономики проблемы извлечения земельной ренты имеют актуальный характер и являются наиболее дискуссионными проблема развития экономики страны.

Извлечение земельной ренты всегда представляло болезненную тему, поскольку затрагивала интересы всех слоев общества. Классики экономической теории писали, что первопричина многих экономических проблем кроется в земельном рынке, то есть в способе, каким делится или не делится доход от земли между людьми.

По их мнению, рентный доход, быстро возрастает в силу естественного хода событий и прогресса общества. Не изъятый налогообложением становится источником богатства даже во сне, без труда, без риска и без затрат.

А. Смит писал: «раз рента создается трудом природы, она по справедливости должна принадлежат обществу, а не владельцам земли, изыматься в доход государства и расходоваться на общественные нужды». Подобной точки зрения придерживался Милль, который отмечал, что «если исходить из принципа всеобщей социальной справедливости, то постоянное повышение стоимости земли вследствие труда и общественного развития должны принадлежать обществу, а не владеющему землей и недрами, а потому государство имеет право облагать стихийный рост ренты налогом по самой высокой ставке диктуемой финансовыми потребностями [1, С. 126-132].

Подобный подход уже применяется в ряде стран: Норвегии (создан так называемый фонд «Будущих поколений», в который перечисляются определенные суммы за использование природных ресурсов), штат Аляска (США), Персидского залива.

Можно определить три структурных уровня на, которых разворачивается борьба за ренту:

- первый уровень составляют производители, которые инвестируют средства в приобретение для себя льготных условий производства;
- второй уровень – наличие производителей, готовых платить за получение исключительных прав;
- третий уровень связан с распределением средств, собранных государством в результате той или иной деятельности.

Основные проблемы извлечения ренты можно представить следующими направлениями:

- характеристика извлечения ренты, как растрачивание ресурсов;
- включение в термин «извлечение ренты» явлений и факторов, связанных с рыночной деятельностью организаций.

Исходя из вышеизложенных теоретических положений можно заключить, что основной целью земельной политики органов местного самоуправления в поселениях является рациональное и эффективное использование земель и прочно связанной с ней недвижимостью [2, С. 37-39].

Под рациональным и эффективным использованием земель и недвижимости поселений мы понимаем такое использование, которое обеспечивает получение максимально возможного дохода (земельной ренты) от использования земель и недвижимости основанного на полном и всестороннем учете качественных свойств земель и объектов недвижимости при сохранении и развитии всех потребностей граждан города, общества. Еще А. Смит отмечал, что земельная рента и рента природных ресурсов являются оптимальным и источником для финансирования государственных секторов в условиях рыночной экономики. О.М. Рой в своей работе отмечает, что земельный ресурс поселений в нашей стране используется крайне неэффективно, тогда как за рубежом земля городов обеспечивает до 70% поступлений в бюджет муниципалитета. Сложилась парадоксальная ситуация, когда территория промышленных предприятий используется только на 35% (за рубежом 65%), остальная территория занята отвалами, свалками, прочими объектами непроизводственного назначения. Поэтому даже если ввести плату за землю в размере 6 руб/м² в сутки, то 30,7 га в год, по нашим расчетам, принесет в год 672 млн. рублей рентного дохода.

Действующая в настоящее время система налогообложения земли формировалась в 1991 году и основывается на нормативно закреплённых нормативных ставках устанавливаемых в рублях на единицу площади, которые с тех пор индексировались путем внесения законодательных поправок. Например, суммарная величина индексации за земли поселений 1992 года увеличилась более чем в 8400 раз. В результате эта система характеризуется ярко выраженным несправедливым распределением налогового бремени. Налоговое бремя (отношение действующих ставок земельного налога к величине земельной ренты и нормативной цены земли) на земли сельскохозяйственных товаропроизводителей выше, чем на земли поселений. Ставки налога, на пашню учитывая сложное экономическое положение хозяйств, были приняты в размере 10-25% от земельной ренты. К тому же необоснованное количество льготников привела к тому, что земельный налог

фактически уплачивали лишь только 25% землепользователей, что сразу отражалось на доли земельных платежей в бюджетах. Ежегодная индексация ставок земельного налога, арендной платы привела к тому, что ставки земельного налога для одного колебались в пределах 29-54 раз. Неустойчивость системы налогообложения увеличивает риски собственников и инвесторов, лишая город дополнительных поступлений.

Начиная с 1995 года Правительство России ежегодно индексирует ставки земельного налога и арендной платы. Индексация ставок земельного налога и арендной платы носила в основном антиинфляционный характер и не была связана с рыночными ценами. Несмотря на собираемые суммы (свыше 3 трлн.рублей) не удалось достичь желаемого результата, как в фискальной так и в части регулирования земельных отношений. Основная причина такого положения – низкий уровень налога и огромное число льготников. Так или иначе, в Москве взимается налог с 20% земель [3].

А.П. Оверчук и Н.П. Фомин в своей работе отмечают, что действующий земельный налог не побуждает собственника земельного участка к более рациональному и эффективному использованию. Практика ежегодной индексации себя исчерпала. Прирост земельных платежей в 2000-2001 годах составил 112% (с 24,6 до 31 млрд. рублей). Однако индексация 2002 года (в 2 раза) ни привела к желаемому результату. Фактическое поступление земельных платежей составило 77% (за земли поселений 58,6%, земли сельскохозяйственного назначения 28,6%). Этот факт свидетельствует, что решение об уровне налогообложения не могут приниматься без учета состояния экономики страны. Другой причиной реформирования системы налогообложения земельной ренты авторы отмечают неравномерное распределение налогового бремени (отношение земельного налога и арендной платы к нормативной цене земли). Например, в г. Волжском площадь которого меньше площади г. Волгограда в 4 раза налоговая нагрузка ниже в 2 раза. Указанные причины свидетельствуют о необходимости реформирования земельных платежей, как формы налогообложения земельной ренты.

Определенный интерес представляют принципиальные схемы налогообложения земельной ренты действующих в стране:

- установление земельных платежей через средние ставки земельного налога (арендной платы);
- установление земельных платежей через государственную кадастровую оценку.

В 1989-1994 годах в стране была выполнена оценка земель по земельно-оценочным районам с учетом продуктивности и доходности земель. На основании полученных расчетных данных определены средние ставки земельного налога. В понятие «доходность» вкладывалось понятие рентной части дохода с земель, но земельно-оценочный район – это огромный участок территории региона (в Краснодарском крае таких районов - три). Поэтому говорить о размере ренты можно говорить приблизительно, поскольку полученная цифра не отражает особенностей отдельных частей района. Такой подход был обоснован для условий переходной экономики [1, С. 133].

Далее полученные ставки, для не сельскохозяйственных земель, дифференцировались по местоположению (фактор рентообразования) и градостроительной ценности (факторы рентообразования учитываются в составе 6 групп показателей качества земель). Для сельскохозяйственных земель дифференциация проводилась по видам сельскохозяйственных угодий и группам почв (отдаленно можно причислить к факторам рентообразования).

На основании коэффициентов дифференциации получались дифференцированные ставки, которые ежегодно индексировались.

Схема государственной кадастровой оценки выглядит следующим образом. Для сельскохозяйственных угодий на первом этапе проводится анализ факторов по конкретному объекту оценки и вычисляются дифференциальные рентные доходы. На втором этапе применив коэффициент капитализации находят кадастровую стоимость объекта. Для несельскохозяйственных угодий вычисляют коэффициенты относительной стоимости по отдельным группам показателей (в том числе и по факторам рентообразования: местоположению и

качеству земель). Затем вычисляют удельный показатель кадастровой стоимости и переходят к кадастровой стоимости земельного участка.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы о схемах налогообложения:

- кадастровая оценка учитывает состояние отдельно взятого объекта в отличии от схемы «средние ставки», где основой для расчетов служат данные по земельно-оценочному району;

- в схеме «средние ставки» факторы рентообразования представлены в виде коэффициентов дифференциации, тогда как в кадастровой оценке факторы рентообразования непосредственно применяются для расчета стоимости;

- дифференцированные ставки ежегодно индексируются, что негативно отражается на товаропроизводителях;

- в целом схема «средние ставки» более громоздкая, чем схема кадастровой оценки.

Земельный налог. Для сельскохозяйственных земель ставка земельного налога по городу составили в 1996 году 5,1 руб/га (в деноминированных ценах). На основании федеральных законов «О бюджете РФ» были приняты следующие коэффициенты индексации: в 1997 году – 2, в 1998 – 0, в 1999 – 2, в 2000 – 1,2, в 2001 – 0, в 2002 – 2, в 2003 – 1,8, в 2004 – 1,1. В настоящее время ставка земельного налога за земли сельскохозяйственного назначения составила – 96,6 руб/га. Следует отметить значение коэффициентов индексации, что связано со стабилизацией экономики и увеличением информационной базы налогоплательщиков. По землям промышленности ставка налога была установлена в 1996 году административным методом в размере 24 рублей/м². По землям под индивидуальное жилищное строительство ставка составила 30 рублей/м².

Арендная плата. Согласно Постановлению главы администрации г. Краснодара в 1996 году ставка арендной платы по землям сельскохозяйственного назначения равнялась ставке земельного налога. По землям ИЖС, промышленности ставки арендной платы устанавливалась в

зависимости от зон градостроительной ценности. В 1997-1998 годах ставки арендной платы были сохранены, как в 1996 году [4].

Начиная с 2002 года после проведения кадастровой оценки размер арендной платы устанавливался в соотношении к кадастровой стоимости земель каждой категории. Были установлены следующие соотношения: для земель сельскохозяйственного назначения ставка арендной платы, как формы изъятия земельной ренты равнялась 0.1%; для земель промышленности – 2%; для земель под индивидуальное жилищное строительство – 10%.

Нормативная цена. Постановление Правительства России установила нормативную цену земель в 1996 году, как 200-кратную ставку земельного налога для всех категорий земель. Постановление мэрии г. Краснодара установило следующие размеры нормативной цены в 1997 году: для сельскохозяйственного назначения – 75% от земельного налога; под земли индивидуальное жилищное строительство, промышленности в зависимости от зон градостроительной ценности

Применение схемы налогообложения ренты «средние ставки» изымало в доход города 1,43% от рентной стоимости земель (для с/х назначения) или 0.04% кадастровой стоимости; по землям промышленности доля земельных платежей от кадастровой стоимости составила 0,03% (земельный налог) и 0,37% (арендная плата); для земель под индивидуальное жилищное строительство доля земельных платежей от кадастровой стоимости составила 0,08% (земельный налог) и 0,31% (арендная плата). Применение схемы «кадастровая оценка» позволила увеличить долю изымаемой ренты от сельскохозяйственных земель до 3,3% или 0,099% от кадастровой стоимости. Индексация ставок земельного налога пропорционально увеличивала и долю изымаемой ренты до 5,15 – 5,65% (доля изымаемой кадастровой стоимости 0,156 – 0,171%). По землям промышленности применение кадастровой стоимости увеличило долю земельного налога от кадастровой стоимости до 0,06% - 0,12%, арендной платы до 2,0% вместо 0,37%. По землям индивидуального жилищного строительства наблюдается аналогичная ситуация

увеличение доли земельного налога с 0,08 до 0,16%. Доля арендной платы составила 10% от кадастровой стоимости[5].

Анализируя полученные расчетные данные и поступление земельных платежей в бюджет города можно сделать несколько интересных заключений:

- процент изымаемой ренты в бюджет при схеме «кадастровая оценка» ниже, чем при схеме «Средние ставки» 3,3% против 5,15%, но увеличение размера изымаемой ренты связана с индексацией ставок земельного налога. Такая ситуация неприятна для землевладельца поскольку это означает ежегодное увеличение налогового бремени на 100 – 200%. Величина налогообложения привязанная к величине кадастровой оценки дает шанс на устойчивость финансовой системы и возможности землевладельцу прогнозировать поступление и применение земельных платежей;

- индексация ставок земельного налога не приводит к ожидаемым результатам. Увеличение ставок земельного налога в 2 раза в 2002 году дало абсолютно неожиданные результаты: произошло уменьшение поступления объемов платежей с 15460 тыс.руб до 14653 тыс.руб. увеличение ставок земельного налога в 1.8 раза в 2003 фактически увеличило поступление земельного налога. Такая динамика отрицательно влияет на состояние городских землепользователей. Сохранение же ставок арендной платы на одном уровне дает стабильное увеличение поступлений с 56500 тыс.руб (2001 год) до 204000 тыс.руб. (2003 год);

- изменение целевого режима сельскохозяйственных земель под земли промышленности ведет к уменьшению доли земельного налога с 0,156% до 0,11% и соответственно к уменьшению поступлений.

Теоретическое подтверждение преимуществ налогообложения земельной ренты можно найти в работах главного экономиста Мирового банка Д. Стиглица. По его расчетам доля земельных платежей в муниципальных бюджетах составляет около 30%, причем 18% составляет рента от сельскохозяйственных земель. Для нашей страны это доля может составить значительно больше [4].

В сложившихся экономических условиях России, начала XXI века ведется глубокий спор о методах учета и изъятия земельной ренты. Отечественные ученые выделяют два метода учета земельной ренты:

- исходя из получаемого дохода по ежегодным отчетным данным (земельная рента изымается через подоходный налог или часть прибыли);
- кадастровый метод, основанный на экономико-статистических методах (для определения земельной ренты используется только экономические показатели, рассчитанные на единицу площади земельных угодий).

Для обоих методов учета земельной ренты можно отметить общий недостаток. Эти методы не отражают той доли, которая связана с разнокачественностью земель, организаторской деятельностью хозяйств (дифференциальной рентной II).

Существующее распределение земельной ренты также можно представить двумя методами:

- ценовой (косвенный) метод (по мнению Р.Яруллина) в условиях нестабильной экономической ситуации данный метод не позволяет учитывать действительную величину изымаемого дохода рентного характера);
- финансовый (прямой) метод (по сравнению с ценовым методом находится в более тесной взаимосвязи с производством и представленным открытыми формами изъятия – земельными рентными платежами).

ЛИТЕРАТУРА

1. Будагов И.В. Земельная рента: механизм образования, распределения и изъятия (на примере агропромышленного комплекса г. Краснодара): дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05, - Краснодар, 2004. – 198 с.

2. Хахук Б.А. Организационно-экономический механизм формирования и распределения земельной ренты в сельском хозяйстве: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05, - Майкоп, 2011. – 196 с.

3. Демьянович И.В., Зелинская М.В., Ащеулов А.В., и др. Опыт реформирования экономической, социальной и инновационно-технической систем управления предприятий и отраслей // Под ред. Бондаренко В.В.

Монография. Пензенская государственная сельскохозяйственная академия, г. Пенза, 2010, - 302 с.

4. Совершенствование системы налогообложения земельной ренты в поселениях // Будагов И.В., Кравченко Э.В. Актуальные проблемы современной науки. Всероссийская научно-практическая конференция. Кузнецкий институт информационных и управленческих технологий. г. Кузнецк, 2005. С. 21-23.

5. К вопросу о методах определения величины земельной ренты для поселений // Будагов И.В., Кравченко Э.В. Актуальные проблемы современного дорожного строительства и хозяйства. Всероссийская научно-практическая конференция. Вологодский государственный технический университет. г. Вологда, 2002. С.14-15.

REFERENCES

1. Budagov I.V. Zemelnaya renta: mekhanizm obrazovaniya, raspredeleniya i izyatiya (na primere agropromyshlennogo kompleksa g. Krasnodara): dis. ... kand. ekon. nauk: 08.00.05, - Krasnodar, 2004. – 198 s.

2. Khakhuk B.A. Organizatsionno-ekonomicheskii mekhanizm formirovaniya i raspredeleniya zemelnoy renty v selskom khozyaystve: dis. ... kand. ekon. nauk: 08.00.05, - Maykop, 2011. – 196 s.

3. Demyanovich I.V., Zelinskaya M.V., Ashcheulov A.V., i dr. Opyt reformirovaniya ekonomicheskoy, sotsialnoy i innovatsionno-tekhnicheskoy sistem upravleniya predpriyatiy i otrasley // Pod red. Bondarenko V.V. Monografiya. Penzenskaya gosudarstvennaya selskokhozyaystvennaya akademiya, g. Penza, 2010, - 302 s.

4. Sovershenstvovanie sistemy nalogooblozheniya zemelnoy renty v poseleniyakh // Budagov I.V., Kravchenko E.V. Aktualnye problemy sovremennoy nauki. Vserossiyskaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya. Kuznetskiy institut informatsionnykh i upravlencheskikh tekhnologiy. g. Kuznetsk, 2005. S. 21-23.

5. K voprosu o metodakh opredeleniya velichiny zemelnoy renty dlya poseleniy // Budagov I.V., Kravchenko E.V. Aktualnye problemy sovremennogo dorozhnogo stroitelstva i khozyaystva. Vserossiyskaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya. Vologodskiy gosudarstvennyy tekhnicheskii universitet. g. Vologda, 2002. S.14-15.

THE ANALYSIS OF THE EXISTING SYSTEM OF TAXATION OF LAND INCOME

I. V. BUDAGOV, E. V. KRAVCHENKO

*Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072;
e-mail: ivan_budagov@mail.ru*

Extracting land rent is the most pressing issue in the system of property relations. The establishment of a fair tax amount is guaranty of stable development of economic relations. The article considers the option of establishing a land tax based on land rents, the economic efficiency of the proposed tax.

Key words: land rent, land rent tax, state cadastral valuation, land tax.