

МЕТОДИЧЕСКИЕ ИНСТРУМЕНТЫ СБАЛАНСИРОВАННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВЕЛИЧИНЫ СТАВОК ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

И. Н. ЖУДРО

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,
г. Горки, Республика Беларусь, 213407, e-mail: gudro_mmm@mail.ru

(Поступила в редакцию 02.06.2020)

В статье сформулированы слабые стороны методических инструментов сбалансированного регулирования величины ставок земельного налога в сфере использования земель, которые сдерживают повышение инвестиционной мотивации агропредпринимателей заниматься агробизнесом и повышение социальной привлекательности для формирования конкурентных компетенций специалистов аграрного профиля.

В ходе выполненных исследований установлено отсутствие пропорциональности между суммой уплаченного земельного налога и доходами аграрных организаций. Для преодоления выявленного негативного регулятивного воздействия на агробизнес предложена конструкция методических инструментов сбалансированного регулирования величины ставок земельного налога в агропромышленном производстве на основе оптимизации четырех групп метрик массовой оценки земель в условиях цифровой экономики: расходы, прибыль, денежные потоки и прибыль до вычета процентов, налогов и амортизации.

Автором обосновано, что сложившаяся архитектура методических инструментов сбалансированного регулирования величины ставок земельного налога и эффективного развития агробизнеса на основе использования фундаментального регламента реализации недискриминационных и наиболее благоприятных инвестиционных предпосылок для его развития в рамках сбалансированного бюджета страны не способствует формированию конкурентных пропорциональных взаимодействий всех участников национальной политической, экономической и налоговой системы.

Ключевые слова: инструменты, сбалансированность, цифровая экономика, сельскохозяйственные земли, земельный налог, регулирование, агробизнес.

The article identifies the weaknesses of methodological tools for the balanced regulation of land tax rates in the field of land use, which hinder the increase in investment motivation of agri-entrepreneurs to engage in agribusiness and increase social attractiveness for the formation of competitive competencies of agricultural specialists.

In the course of research, it was found that there is no proportionality between the amount of land tax paid and the income of agricultural organizations. To overcome the identified negative regulatory impact on agribusiness, a design of methodological tools for the balanced regulation of land tax rates in agricultural production is proposed based on the optimization of four groups of metrics of mass assessment of land in the digital economy: expenses, profit, cash flows and profit before interest, taxes and depreciation.

The author substantiates that the current architecture of methodological tools for balanced regulation of land tax rates and the effective development of agribusiness through the use of fundamental rules for the implementation of non-discriminatory and most favorable investment prerequisites for its development within the framework of a balanced country's budget does not contribute to the formation of competitive proportional interactions of all participants in the national political, economic and tax system.

Key words: instruments, balance, digital economy, agricultural land, land tax, regulation, agribusiness.

Введение

Исследование существующей теории и методологии количественного измерения земельного налога свидетельствует, что в основу его расчета положена методология массовой оценки земли, включающей три методологических подхода: доходный, сравнительный и затратный, а также использование таких методов как капитализация земельной ренты; сравнение продаж распределения (метод соотношения, соотнесения); выделение (извлечение); остатков (резидуальный способ) и разбивка на участки (подход с точки зрения развития), которые не соответствуют в полном объеме требованиям сбалансированного регулирования налоговой нагрузки на агробизнес [1, 2].

Изложенное выше предполагает более активное выполнение исследований потенциальных сценариев модернизации методических инструментов сбалансированного регулирования величины ставок земельного налога с целью достижения реального повышения экономической эффективности инвестиций в агробизнесе и его социальной привлекательности.

Отдельные аспекты управления кадастровой оценкой сельскохозяйственных земель в условиях цифрового агробизнеса, повышение эффективности использования земельных ресурсов в бизнесе рассматривали в своих работах В. Г. Гусаков, С. А. Константинов, А. В. Колмыков, Н. С. Константинов и другие ученые [3–6]. Однако актуальным остается сбалансированное регулирование величины ставок земельного налога. В основу научного поиска положены разработки отечественных и зарубежных ученых, опыт сельскохозяйственного производства и использования земель.

Основная часть

Исследование методических инструментов сбалансированного регулирования величины ставок земельного налога позволяет заключить, что они ориентированы на реализацию преимущественно фискальной политики. Так, в процессе их формирования недостаточно учитывается необходимость создания условий для институционализации конкурентоспособного развития аграрного сектора по-

средством обеспечения пропорциональных и адекватных структурных взаимодействий земельных и других агропроизводственных ресурсов. Целеполаганием этих взаимодействий выступает повышение конкурентоспособности приоритетных секторов национального АПК и продовольственной безопасности. Данная проблема актуальна для агробизнеса как Республики Беларусь, так и других стран.

В условиях конкуренции фермеры из стран ЕС сталкиваются с риском эффективного ведения агробизнеса из-за роста затрат на производство сельскохозяйственной продукции. Так, в Германии эти затраты выше среднемировых в результате растущих юридических и социальных требований в стране. Результатом этого является снижение нормы прибыли для производителей сельскохозяйственной продукции. Это делает небольшие фермы убыточными и вынужденными банкротиться. Остальные фермеры должны постоянно масштабировать свои фермы, чтобы оставаться конкурентоспособными и обеспечивать надлежащий доход. Только крупные сельскохозяйственные предприятия с интенсивным сельским хозяйством и животноводством могут получать устойчивую прибыль. Однако такие структуры часто не соответствуют ожиданиям потребителей [7].

Обстоятельно анализируя научное обеспечение решения данной проблемы, следует признать, что экономически обоснованное проектирование инструментов развития рынка земли, ипотеки в республике не представляется реально возможным. Так, залоговая рыночная цена земли – это интерфейс сбалансированного взаимодействия интересов, участвующих в ипотечной операции субъектов бизнеса, их коммерческий компромисс. С одной стороны, банковские структуры как представители финансового сектора экономики заинтересованы в защите кредитного риска, своевременном возврате кредита и осуществлении надлежащих платежей за него. С другой стороны, получающий кредит землевладелец как инвестор заинтересован в получении суммы, соответствующей реальной инвестиционной стоимости земельного участка. В результате заёмщик и кредитор находятся в зоне потенциального постоянного риска: первый рискует потерять свои финансовые ресурсы, а второй – земельный участок без достаточной инвестиционной компенсации. Сложившаяся практика земельных рыночных взаимодействий не способствует эффективному использованию земельных ресурсов как в аграрном секторе, так и в других сферах экономики. Убедительным аргументом этому выступает практика дуалистического освоения и развития рынка земли, ипотеки в Украине. Например, как национальные, так и иностранные земельные банки в Украине выдают кредиты аграрным предприятиям для приобретения техники и других высоколиквидных агротехнологических ресурсов, а затем сталкиваются с проблемами возврата выданных кредитов из-за отсутствия полноформатной купли-продажи сельскохозяйственных земель как регулятивного инструмента критического (предельного) их использования в агробизнесе.

В современной практике развития рынка земель в республике можно прогнозировать два сценария перспективного формирования отечественного земельного рынка: первый – признание института частной собственности на землю; второй – пролонгированные состояния необходимости введения института частной собственности на землю. При этом важно отметить, что введение института частной собственности на землю, как показывает практика стран Центральной Европы, не сопровождается на первом этапе этого процесса применением полноформатных рыночных цен на нее, установленных только на основе спроса и предложения из-за отсутствия исторических коммерческих сделок с землей, а также сохранения в каждой стране незначительных, но специфических национальных особенностей в механизме государственного регулирования рынка земельных ресурсов. Так, в государствах с рыночной экономикой имеет место учет плотности населения, уровень развития экономики и доходности населения на геополитическом положении страны и т. д. Исследование государственного регулирования рынка земельных ресурсов свидетельствует о сдерживании выравнивания мировых цен на землю. И, как следствие, их фактический уровень остается в мировой экономике далеко не рыночный, о чем свидетельствуют результаты выполненных исследований. Используя опыт других стран, нетрудно установить, что цена одного гектара земли очень сильно варьирует: от 63,7 долл. США в Голландии, 32,3 тыс. долл. США в Германии, 31,4 долл. США в Англии, 5 000 тыс. долл. США в Эстонии, Польши, Румынии, Хорватии до 1,4 тыс. долл. США в Латвии и т. д. Средняя текущая рыночная цена одного гектара земли в сельском хозяйстве Украины варьирует от 500 до 5 000 долл. США.

При этом ставки земельного налога на сельскохозяйственные земли в различных государствах дифференцированы в интервале от 0,1 до 1 % от стоимости земель в зависимости от категорий земель, места их расположения, уровня развития инфраструктуры, экономики страны и т. д.

Согласно массовой оценке сельскохозяйственных земель в Республике Беларусь сельскохозяйственные земли оценены в 90 млрд долл. США при годовом объеме производства сельскохозяй-

ственной продукции 10 млрд. долл. США. Средняя текущая кадастровая цена одного гектара земли в сельском хозяйстве равна 12 776,36 долл. США при среднем балле плодородия почв земельных участков (земель) – 29, а общего балла кадастровой оценки земель – 29 [8].

Земельный налог в республике уплачивается в соответствии с налоговым законодательством за пользование земельными участками, находящимися (часть вторая ст. 32 Кодекса о земле): в частной собственности; пожизненном наследуемом владении; постоянном пользовании; временном пользовании. За пользование земельными участками, находящимися в аренде, уплачивается арендная плата (часть третья ст. 32 Кодекса о земле).

Уплата единого налога для производителей сельскохозяйственной продукции заменяет уплату, в том числе земельного налога (п.3 ст. 302 НК). Однако для них сохраняется общий порядок исчисления и уплаты земельного налога: по всем объектам налогообложения этим налогом в случае, если выручка от реализации произведенной ими продукции растениеводства (за исключением цветоводства, выращивания декоративных растений), первичной переработки льна, пчеловодства, животноводства и рыбоводства составляет не менее 50 % общей выручки этих организаций за предыдущий календарный год (абзац 13 части первой п. 4 ст. 302 НК); за земельные участки, предоставленные во временное пользование и своевременно не возвращенные в соответствии с законодательством, самовольно занятые, используемые не по целевому назначению (абзац 14 части первой п. 4 ст. 302 НК).

Налоговая база земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения при наличии кадастровой оценки определяется по площади и баллу кадастровой оценки земель сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств в белорусских рублях на 1 января календарного года, за который производится исчисление налога.

Ставки земельного налога дифференцированы в зависимости от категорий земель и установлены двух видов: 1) в процентах; 2) в виде фиксированного платежа за гектар. Суммы земельного налога включаются организациями (кроме бюджетных организаций) и индивидуальными предпринимателями в затраты по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываемые при налогообложении (п. 1 ст. 203 НК).

В 2020 году осуществлено увеличение порога кадастровой стоимости земельных участков по всем видам оценочных зон на уровне инфляции (около 5 %). В результате этого средние ставки земельного налога по районам республики на 01.01.2020 года будут составлять по видам функционального использования земельных участков: для общественно-деловой зоны для размещения автомобильных заправочных и газонаполнительных станций при кадастровой стоимости менее 8 159,0 бел. руб. за гектар – ставка налога 163,16 бел. руб. за гектар; общественно-деловой зоны для размещения автомобильных рынков, игорных заведений при кадастровой стоимости менее 5 439,0 бел. руб. за гектар – ставка налога 163,16 бел. руб. за гектар; иных участков общественно-деловой зоны, не поименованных выше, при кадастровой стоимости менее 29 666,0 бел. руб. за гектар – ставка налога 163,16 бел. руб. за гектар (в 2019 году – 155,39 бел. руб.); производственной зоны при кадастровой стоимости менее 14 832,0 бел. руб. за гектар – ставка налога 163,16 бел. руб. за гектар; рекреационной зоны при кадастровой стоимости менее 16 316,0 бел. руб. за гектар – ставка налога 163,16 бел. руб. за гектар; жилой многоквартирной зоны при кадастровой стоимости менее 43 512,0 бел. руб. за гектар – ставка налога 10,88 бел. руб. за гектар (в 2019 году – 10,36 бел. руб.); жилой усадебной зоны при кадастровой стоимости менее 21 756,0 бел. руб. за гектар – ставка налога 21,76 бел. руб. за гектар (в 2019 году – 20,72 бел. руб.).

Ставка земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), их частями и другими объектами (п.п. 2–5 ст. 241 НК), устанавливается в размере 0,92 бел. руб. за гектар (в 2019 году – 0,88 бел. руб.) [9].

Обстоятельная оценка средних ставок земельного налога по районам республики на 01.01.2020 года в разрезе различных видов функционального использования несельскохозяйственных земельных участков и земель сельскохозяйственного назначения позволяет констатировать, что их предельное соотношение составляет около 177. Соотношение доходности в исследуемых секторах существенно больше и свидетельствует о методологической уязвимости традиционных методических инструментов сбалансированного регулирования величины ставок земельного налога. Аргументом выступает практика увеличения диспропорций в доходности как между секторами АПК, так и внутри аграрного сектора [10].

Результаты исследования национального и зарубежного опыта позволяют утверждать, что рентные платежи за землю практически во всех странах с развитой рыночной экономикой уже более полувека составляют 3–6 % от суммы валового дохода (прибыли до вычета процентов, налогов и амор-

тизации (EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Установившийся на рынке земли процент изъятия валового дохода (прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)) является основным параметром, отражающим уравнивание интересов всех заинтересованных предприятий и государства в процессе использования сельскохозяйственных земель. Реальная цена странового банковского процента неодинакова и, безусловно, зависит от многих факторов, которые в конечном итоге характеризуют уровень конкурентоспособности и эффективности ведения сельского хозяйства в той или иной стране.

В условиях отсутствия института частной собственности на землю в республике наиболее целесообразно компромиссное решение указанной задачи посредством приближения величины ставок платежей за землю к предельному (оптимальному) их реальному значению. Для этого правомерно, учитывая сложную инвестиционную ситуацию в аграрном секторе нашей республики, рекомендовать на ближайшее время применение минимальной процентной величины изъятия земельного налога не из выручки от реализации сельскохозяйственной продукции для начисления единого налога, а из суммы прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации в размере 1 %.

В процессе установления его величины для каждого конкретного аграрного предприятия целесообразно определять ее отдельно, исходя из различий в потенциальной и реальной возможности получения прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации в соответствующем районе, оставляя неизменной при этом величину его изъятия в размере 1 % от полученной прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации в целом по соответствующему административному району. Зная среднюю абсолютную ставку платежей за землю в среднем по району и используя кадастровую оценку земель в республике, можно рекомендовать дифференцировать ее значение для каждого землепользователя как сельскохозяйственного, так и несельскохозяйственного профиля в отдельности.

Рекомендуемую корректировку величины земельного налога можно выполнять по следующим формулам:

$$ЗН = Si \times K, \quad (1)$$

$$K = EBITDA \times 0,01 / Si, \quad (2)$$

где ЗН – размер земельного налога для конкретного аграрного предприятия; Si – площадь сельскохозяйственных земель соответственно конкретного «i» аграрного предприятия и административного района, балло-гектаров; K – коэффициент корректировки земельного налога; EBITDA – размер полученной прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации в агробизнесе соответствующего административного района.

Практикоприменение прилагаемого алгоритма корректировки величины земельного налога в процессе изъятия государством платежей за землю допускает дополнительную корректировку средней их величины для тех или иных аграрных предприятий, учитывая всю гамму конкретных особенностей их функционирования. Право дифференцировать их размер следует предоставить местным органам власти, так как у них имеются возможности более точно оценивать эффективность их использования и они мотивированы в условиях развития демократии и рыночной экономики в создании большей степени ответственности перед своими избирателями прежде всего за их уровень жизни. Учитывая происходящие существенные изменения в ценовой политике на сельскохозяйственную продукцию, вызванные адаптацией их к требованиям рынка, и высокий уровень инфляции, наиболее оправданно ежегодно уточнять ставки платежей на землю.

Результаты исследований практики распределения общей суммы земельного налога свидетельствуют о недостаточном объеме налога, направляемого в бюджет сельских советов. Наиболее узким методическим элементом инструментов сбалансированного регулирования величины ставок земельного налога является отсутствие практики направления определенной его части для повышения интенсивности ведения сельского хозяйства в целях компенсации площади отчужденных сельскохозяйственных угодий на нужды города и тем самым создания предпосылок для их компенсации. Поэтому сумму земельного налога на сельскохозяйственные угодья оправданно оставлять в местных районных и сельских бюджетах для использования в строго адресном направлении, на мероприятия по улучшению плодородия почв, его сохранности, рекультивацию земель, улучшение ландшафта местности и т. д. Также важно нельзя признать экономически оправданным отчисление платежей за сельскохозяйственные земли только в республиканский и областные бюджеты. На уровне районного их использования желательно выделить 15 % от общего их объема, а 85 % оставлять в бюджете сельских советов.

Платежи за землю в городской местности целесообразно распределять в следующем порядке: 10 % – в республиканский бюджет, 20 % – в областной, 30 % – в районный, а 40 % их объема направлять в местные сельские бюджеты. Также важным методическим инструментом сбалансированного регулирования земельного налога является по всей «вертикали» его распределения 80 % общей его суммы на республиканском, областном уровнях направлять на реальное улучшение экологического потенциала земель (плодородие, ландшафт, экология и т. д.).

При этом не следует сохранять методические инструменты сбалансированного регулирования земельного налога, которые ориентированы на субсидированную поддержку экономики проблемных предприятий третьей сферы АПК. Для этого необходимо, чтобы на всех этапах реализации регламента использования земельного налога принимали институциональное участие производители сельскохозяйственной продукции.

Заключение

Таким образом, результаты исследований традиционной практики разработки и применения методических инструментов сбалансированного регулирования величины ставок и использования земельного налога позволяют сформулировать следующие рекомендации по их модернизации:

1. Экономически целесообразно за основу определения величины ставок земельного налога за землю в республике следует принимать минимальное процентное его значение от суммы прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации добавленной стоимости в размере 1%.

2. В целях выравнивания условий ведения агробизнеса необходимо для каждого конкретного аграрного предприятия определять его значение отдельно, исходя из различий в потенциальной и реальной возможностях получения им дохода, оставляя неизменным при этом величину его изъятия в размере 1 % от полученной прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации в целом по соответствующему административному району.

3. В процессе изъятия государством платежей за землю необходимо исходить из сбалансированного регулирования реального улучшения экологического потенциала земель (плодородие, ландшафт, экология и т. д.), учитывая всю гамму конкретных особенностей их функционирования. Право дифференцировать их размер следует предоставить местным органам власти.

ЛИТЕРАТУРА

1. Жудро, И. Н. Цифровая экономика и институционально-информационные аспекты исследования развития рынка земельных ресурсов / И. Н. Жудро // Современное состояние и организационно-экономические проблемы развития АПК: материалы международной научно-практической конференции, посвященной 65-летию кафедры экономики АПК экономического факультета Воронежского государственного аграрного университета имени императора Петра I (Россия, Воронеж, 15–17 ноября 2018 г.). – Воронеж: ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2018. – С. 348–353.

2. Жудро И. Н. Методические аспекты маркетингового обоснования земельного налога в условиях цифровой экономики / И. Н. Жудро // Становлення механізму публічного управління розвитком сільських територій як пріоритет державної політики децентралізації: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Житомирський національний агроекологічний університет, 4 грудня 2018 р.) / редкол.: О. Скидан, Ю. Лупенко [и др.]. – Житомир: ЖНАЕУ, 2018. – С. 399–402.

3. Гусаков, В. Г. Размышления о деревне, судьбах крестьянства и предпринимательства, перспективах развития белорусского сельского хозяйства / В. Г. Гусаков. – Минск: Ин-т системных исследований в АПК НАН Беларуси, 2010. – 68 с.

4. Константинов, С. А. Теория эффективности сельского хозяйства: учеб. пособие / С. А. Константинов. – Минск: ИВЦ Минфина, 2013. – 180 с.

5. Константинов, Н. С. Экономический механизм повышения эффективности использования сельскохозяйственных земель: монография / Н. С. Константинов. — Горки: БГСХА, 2015. – 219 с.

6. Колмыков, А. В. Землеустроительное обеспечение организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения / А. В. Колмыков. – Горки: БГСХА, 2013. – 337 с.

7. Landwirtschaft in Deutschland-Kleine Höfe sterben aus: "Es liegt an der Politik" [Elektronische ressource] / Zugriffsmodus: <https://www.zdf.de/nachrichten/heute/makro-zukunft-der-landwirtschaft-100.html> /. – Zugriffsdatum: 06.09.2019.

8. В Беларуси сельскохозяйственные земли оценены в 90 млрд. долл. США [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://www.gb.by/novosti/ekonomika/v-belarusi-selskokhozyaistvennye-zemli-o/>. – Дата доступа: 10.02.2017.

9. Указ Президента РБ № 503 «О налогообложении» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://www.bakertilly.by/news/legislation-news/ukaz-o-nalogooblozhenii-503/>. – Дата доступа: 14.01.2020.

10. Алексеев, А. Эксперт: Сегодня богатые сельхозпредприятия становятся богаче, а бедные – еще беднее [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://news.tut.by/economics/633316.html> /. – Дата доступа: 10.04.2019.