

МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЛІ – СПРАВЕДЛИВА ТА ЕФЕКТИВНА БАЗА ДЛЯ РОЗРАХУНКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

Дмитро САЦЬКИЙ,

здобувач

Національний університет

біоресурсів і

природокористування України

ПРИНЦИПИ ОПОДАТКУВАННЯ

Оподаткування землі має базуватися на двох основних принципах — справедливості та ефективності. Для визначення податкової вартості земельної ділянки потрібна її оцінка. Нині в Україні основою для оподаткування, визначення державного мита та інших платежів фіскального характеру є

нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок [1]. Однак, в умовах утвердження нових фінансово-економічних відносин постає питання більш широкого застосування ринкової бази оцінки у податкових цілях.

Таким чином, запровадження нових механізмів оцінки, що зможуть забезпечити визначення економічно обґрунтованих показників вартості земельних ділянок для оподаткування, стає досить актуальним завданням. Ефективним способом вирішення цієї проблеми, зважаючи на міжнародний досвід, може бути створення і застосування моделей масової оцінки земельних ділянок, з урахуванням усіх аспектів функціонування ринку землі, а також перспектив розвитку України як держави з ринковою економікою.

Нині визначення базової вартості земельних ділянок для оподаткування і використання моделі масової оцінки земельних ділянок є предметом досліджень широкого кола вчених і економістів світу. Найвідомішими дослідниками цієї проблематики є Джозеф К. Еккерт, А. Сміт, Г. Харісон, Т. Коупленд, Д.Б. Арацький, В.А. Горемікін, Д.С. Львов, Є.І. Тарасевич та інші.

Метою цієї статті є аналіз основних проблем визначення податкової вартості земельних ділянок на основі нормативної грошової оцінки земель, а також розробка пропозицій стосовно альтернативної моделі — масової оцінки земель для економічного регулювання земельних відносин.

ЧОМУ ПОДАТОК НА ЗЕМЛЮ НИЖЧОЇ ЦІННОСТІ ІНКОЛИ БІЛЬШИЙ ЗА ПОДАТОК НА ЗЕМЛЮ ВИЩОЇ ЦІННОСТІ

Одним із надзвичайно важливих питань стало соціально-економічного розвитку України є наповнення державного та місцевих бюджетів. В цьому контексті, безумовно, актуальним є питання наукового обґрунтування системи земельного оподаткування.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року №1378-IV [2] нормативна грошова оцінка земельних ділянок є основою для розрахунку земельного податку, державного мита та інших платежів різних рівнів. Водночас за теперішніх умов ринкової економіки постає питання щодо ефективності та обґрунтованості використання раніше розроблених методик нормативної грошової оцінки земель, а також їх відповідності нинішнім еконо-

мічним реаліям і, перш за все, показникам ринку земель, що стрімко розвивається.

Механізм нормативної грошової оцінки, який ґрунтується на застосуванні нормативних оціночних показників, властивий умовам планової економіки і далеко не завжди ефективно функціонує в умовах ринкової моделі економіки. Так, наприклад, чинна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення виконана станом на 1 липня 1995 року на підставі даних останнього туру економічної оцінки сільськогосподарських угідь 1988 року, а отже, така оцінка ґрунтується на результатах господарювання колгоспів і радгоспів УРСР за період 1981-1987 років. Окрім того, ця методика не враховує багато сутте-

вих факторів ринкового ціноутворення, таких як відстань до населених пунктів, транспортної інфраструктури, ринків збуту тощо. Це може призводити до несправедливості в оподаткуванні, коли на землі нижчої цінності встановлюється податок більший за податок на землі вищої цінності.

Отже, діюча модель розрахунку податкової вартості земельних ділянок потребує вдосконалення відповідно до умов ринкової економіки. Базова вартість землі має опиратись на ринкову вартість земельних ділянок і враховувати всі провідні фактори, що впливають на її величину. З огляду на активно діючий ринок земель несільськогосподарського призначення в Україні та перспективу відкриття нових ринків (ринку сільськогосподарських земель) можна зробити висновок, що держава поки що не готова до таких змін, вони на порядок денний мають бути винесені як першочергові.

МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЛІ — РЕАЛЬНА ПІДСТАВА ДЛЯ ОПОДАТКУВАННЯ

Найбільш цікавою альтернативою нормативної грошової оцінки земель може слугувати масова оцінка як спосіб установаження базової вартості земельних ділянок в цілях оподаткування, розрахованої на основі зіставлення реальних ринкових цін на землю та врахування всіх факторів, що впливають на вартість земельних ділянок.

Відповідно до фундаментального підручника Міжнародної асоціації податкових оцінювачів «Організація оцінки і оподаткування нерухомості» під загальною редакцією Дж.К. Еккерта, масовою оцінкою є систематична оцінка груп об'єктів нерухомості станом на певну дату з використанням стандартних процедур і статистичного аналізу [3].

Об'єктом масової оцінки землі є земельна ділянка, що потребує оцінки, а предметом — сам механізм виконання робіт із масової оцінки земельних ділянок. Мета проведення масової оцінки землі — встановлення реальної вартісної бази землі для подальшого використання при оподаткуванні об'єктів нерухомого майна. Масова оцінка передбачає оцінювання великої кількості об'єктів нерухомого майна, які відрізняються між собою, але потребує застосування стандартних методичних підходів до груп і класів об'єктів, що тягне за собою здійснення значного обсягу робіт по класифікації і стратифікації.

Основними перевагами масової оцінки є:

- час (враховуючи, що результати зазвичай поновлюються щорічно);
- вартість — процедура масової оцінки є значно дешевшою, ніж процедура індивідуальної оцінки;
- можливість об'єктивного та безпосереднього аналізу впливу ринку (статистично та географічно);
- можливість виконувати вибірку, пошук, порівняння та виявлення відмінностей у великому об'ємі інформації про об'єкти;
- цілісність результатів оцінки (справедливість при розрахунку).

ку вартості, оскільки кожен об'єкт обробляється однаково);

- наявність великої кількості даних для підтвердження та захисту результатів.

Основними труднощами, що виникають при побудові моделі масової оцінки, є:

- якість та надійність вихідних даних, особливо це стосується реальних цін угод, а також інших важливих факторів;
- наявність функціонуючого ринку землі та достатньої вибірки для дослідження;
- наявність програмного забезпечення статистичної обробки даних, необхідного для аналізу вибірки та побудови необхідної моделі.

ТРИ ЕТАПИ ПРОЦЕСУ ОЦІНКИ

Процес масової оцінки земельних ділянок можна умовно розділити на три етапи. На першому — збираємо необхідну інформацію про земельні ділянки. На другому — використовуємо статистичне програмне забезпечення, за допомогою якого опрацьовуються дані, щоб проаналізувати фактори впливу на вартість земельних ділянок. На останньому етапі одержуємо візуальне відображення результатів визначення базової вартості оцінюваних об'єктів.

Для отримання якісних результатів масової оцінки земельних ділянок необхідна не менш якісна вихідна інформація. Безперервне забезпечення та оновлення такої інформації можливе лише за умови налагодженої та ефективно діючої централізованої земельно-інформаційної системи. Така система має бути безпосередньо пов'язана з моделлю масової оцінки і містити якісну та повну інформацію про об'єкти оцінки. Поки що ця система в Україні є недостатньо розвинутою і потребує вдосконалення та модернізації.

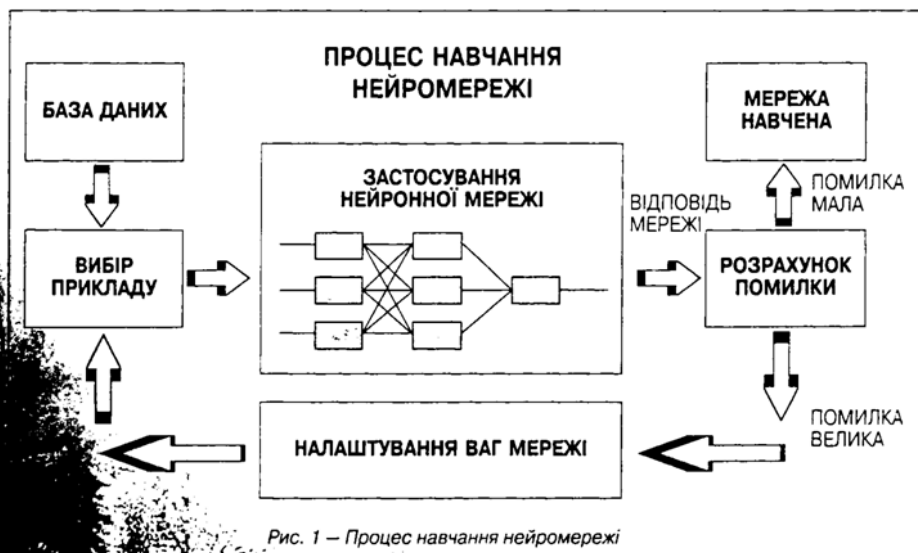


Рис. 1 — Процес навчання нейромережі

ТЕХНІЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Не менш важливим для здійснення масової оцінки земель є використання якісного та сучасного програмного забезпечення, необхідного для статистичного аналізу зібраних даних. Для обробки та аналізу вихідної інформації можливе використання штучних нейронних мереж — математичних моделей, а також їх програмної та апаратної реалізації, побудованих за принципом організації та функціонування біологічних нейронних мереж. Штучні нейронні мережі являють собою систему об'єднаних та взаємодіючих між собою простих процесорів [4]. Нейронні мережі не програмуються в звичному розумінні, а навчаються. У процесі навчання нейронні мережі здатні виявити складні залежності між вхідними та вихідними даними, а також здійснювати узагальнення (див. рис.1).

ПРО ЕКОНОМІЧНІ ПЕРЕВАГИ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Економічна ефективність масової оцінки земельних ділянок характеризується такими показниками:

- зростання вартісної бази земельних ділянок за рахунок поліпшення якісних характеристик;
- збільшення надходжень податкових платежів, а також доходів від використання земель державної та комунальної власності;
- зменшення затрат часу при адміністративній взаємодії в галузі оподаткування землі.

Отже, масова оцінка земельних ділянок може цілком замінити застарілу методику нормативної грошової оцінки земель, за умови створення відповідних передумов. Використання моделі масової оцінки земель більшістю розвинутих країн західної Європи засвідчує її надійність, а, головне, її ефективність. Тому, розробка такої моделі відповідно до умов, що склалися і передбачаються в Україні, буде цінним моментом в організації рин-

ВИСНОВКИ

Нинішній етап розвитку економіки має стимулювати реформування податкової системи та пошук нових джерел поповнення бюджетів усіх рівнів. Одним із таких джерел є земельний податок. Оскільки основою земельного податку натеper слугує нормативна грошова оцінка земель, яка є застарілою і не базується на ринкових принципах, нагальним стає перегляд та впровадження нових механізмів визначення податкової вартості земельної ділянки.

З огляду на іноземний досвід, таким механізмом цілком може слугувати масова оцінка земель, яка може забезпечити визначення ринкової базової вартості великої кількості земельних ділянок з найменшими фінансовими витратами та витратами часу. Однак цей метод потребує адаптації до умов функціонування в Україні, забезпечення нормального функціонування ринку землі та створення ефективною та централізованої земельно-інформаційної системи. Необхідною є також розробка сучасної моделі масової оцінки земель на основі статистичного аналізу з використанням найбільш сучасніших аналітико-математичних систем, таких як штучні нейронні мережі. Все це потребує суттєвих капіталовкладень, однак економічна ефективність впровадження такої моделі може забезпечити окупність затрат протягом невеликого проміжку часу і може бути надзвичайно ефективною для оподаткування та вирішення інших проблем, що стосуються земельних відносин.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Земельний кодекс України: Прийнятий 25 жовтня 2001 року №2768 ІІІ // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2002. — № 3-4 — Ст. 27.*
2. *Закон України «Про оцінку земель»: Прийнятий 11 грудня 2003 року №1378-ІV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2004. — №15. — Ст. 229.*
3. *Организация оценки и налогообложения недвижимости: В 2 т. / Под ред. Дж. Екерта. — М.: Стар Интер, 1997. — 382 с.*
Учебное пособие по курсу Нейроинформатика: Под ред. Мирkes Е.М. — Красноярск: 2002. — 350 с.