

**ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕРОЗПОДІЛУ РЕНТНИХ ПЛАТЕЖІВ ЧЕРЕЗ
ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ТА НЕРУХОМОСТІ**

**FEATURES OF REDISTRIBUTION OF RENTAL PAYMENTS THROUGH LAND
TAXATION AND REAL ESTATE**

Олександр ЧУМАЧЕНКО,
кандидат економічних наук,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України, Київ
<http://orcid.org/0000-0002-1560-5518>

Oleksandr CHUMACHENKO,
Candidate of Economic Sciences,
National University of life and
environmental sciences of Ukraine,
Kyiv

Здійснено порівняльний аналіз структури податків та зборів від використання нерухомого майна європейських держав. Проаналізовано перерозподіл фіскальних платежів країн-членів ЄС та окремих держав пострадянського простору. Важливим інструментом державного перерозподілу природно-ресурсних рентних платежів визначено фіскальну систему. Акцентовано на системі оподаткування як одному із основних важелів формування сприятливих умов для соціально-економічного розвитку країни та екологізації навколишнього природного середовища. З'ясовано, що дослідження, пов'язані із явищем ренти, мають досить давню історію, а власне поняття ренти почало формуватися задовго до активного обговорення в економіці. Розкрито суть ренти та механізми перерозподілу рентних платежів від використання природних ресурсів (природокористування). Визначено, що такі платежі впливають на наповнюваність бюджетів багатьох країн через систему оподаткування фізичних та юридичних суб'єктів господарювання. У такий спосіб відбувається формування місцевих бюджетів, державної казни, стабілізаційних фондів та фінансування заходів щодо охорони довкілля і відтворення природних ресурсів. Доведено, що у світовій практиці фіскальні земельні платежі варто розділяти на такі основні категорії, як податок з продажу землі, податок на придбання чи реєстрацію, податок на користування (нерухомість). Величина кожного із виокремлених видів земельного податку визначається урядами країн і може бути як із фіксованою, так і плаваючою ставкою. Аналізуючи стан й інтенсивність природокористування, виявлено, що економічна ефективність використання та перерозподілу природно-ресурсних платежів європейських держав відрізняється суттєвою неоднорідністю. У високорозвинених країнах частка рентних платежів від використання природних ресурсів незначна, тобто позбавлена недоліків ресурсоорієнтованих економік. Проаналізовано структуру бюджетних надходжень від використання нерухомого майна, у тому числі земельного податку. Здійснено перерозподіл фіскальних платежів за землю в державах Європи на платежі від продажу (дарування, успадкування), користування (власне земельний податок), реєстрації (реєстраційний збір) та інші платежі, передбачені законодавством.

Ключові слова: податок, природокористування, земельна ділянка, ресурсоорієнтована економіка, нерухоме майно, рента.

The article provides a comparative analysis of the structure of taxes and fees on the use of real estate in European countries. An analysis of the redistribution of fiscal payments of EU member states and some post-Soviet countries. The fiscal system is an important tool for the state redistribution of natural resource rent payments. As you know, the tax system is one of the main levers for creating favorable conditions for socio-economic development of the state and the greening of the environment. Research related to the study of the rental phenomenon has a long history. The concept of rent began to take shape long before the active discussion in economics. The article reveals the essence of the concept of rent and investigates the mechanisms of redistribution of

rent payments from the use of natural resources. As you know, the taxation system, along with the legal and judicial systems, is one of the main levers for creating favorable conditions for socio-economic development of the state and the greening of the environment. The structure of real estate includes land resources (land plots), which form the basis of further economic activity. Owners or users of natural resources in the course of economic activity receive rent or income from the use of real estate. Rent payments from the use of natural resources (nature use) affect the filling of the budgets of many countries through the system of taxation of individuals and legal entities. In this way, local budgets, the state treasury, stabilization funds and funding for environmental protection and natural resources formed. Analyzing the state and intensity of nature management was found that the economic efficiency of use and redistribution of natural resource payments of European countries is significantly heterogeneous. In European countries, with a high level of development, the share of rent payments from the use of natural resources is insignificant, without the disadvantages of resource-oriented economies. The structure of budget revenues from the use of real estate, including land tax analyzed. The redistribution of fiscal payments for land in European countries on payments from sale (gift, inheritance), from use (actually land tax), from registration (registration fee) and other payments provided by the legislation of the country.

Key words: tax, nature management, land, resource-oriented economy, real estate, rent.

Постановка проблеми Теоретичні погляди на ренту, рентні доходи і рентоутворення як економічну категорію зазнали суттєвого еволюційного розвитку відповідно до світового господарства і суспільства: від природної земельної ренти до квазіренти. В умовах глобалізації для визначення рівня розвитку держави досить часто використовують показник природної ренти у співвідношенні з іншими соціально-економічними маркерами [1]. Власники чи користувачі природних ресурсів у процесі господарської діяльності отримують ренту або ж дохід від використання об'єкта нерухомості. У сучасній юридичній європейській практиці земельна ділянка розглядається як невід'ємна складова оподаткованого нерухомого майна. Наше дослідження передбачає аналіз перерозподілу рентних платежів при використанні природних ресурсів через систему оподаткування земель та нерухомого майна в європейських країнах.

Аналіз попередніх досліджень і публікацій. Актуальні питання вивчення процесів рентоутворення та формування рентних платежів висвітлені у працях вітчизняних фахівців з економіки природокористування, зокрема: І.К. Бистрякова, В.М. Будзяка, Б.М. Данилишина, М.А. Хвесика та інших [2]. Сучасні проблеми землекористування, оцінки та оподаткування земель досліджені економістами-землевпорядниками Д.І. Бабміндрою, А.С. Даниленком, Д.С. Добряком, А.Г. Мартином, А.М. Третьяком, А.Я. Ступенем та іншими. Вивченням природи ренти та виділенням її

видів займалися відомі економісти-класики, а саме: У. Петті, А. Сміт, Дж. Андерсен, Д. Рикардо, К. Маркс, А. Маршалл, Дж. Кейнс, Дж.-С. Мілль, праці яких створили основу сучасних підходів до вивчення рентних відносин.

Мета статті – виявлення залежності величини рентних природно-ресурсних платежів від інтенсивності природокористування та соціально-економічні наслідки їх перерозподілу у вигляді податків від нерухомого майна, зокрема земель у країнах Європи.

Виклад основного матеріалу. Дослідження, пов'язані з явищем ренти, мають досить давню історію. Узагальнюючи, можна стверджувати, що *рента* як економічна категорія характеризує будь-який дохід, що регулярно отримується з ресурсу і безпосередньо не залежить від підприємницької діяльності [3]. Подальше дослідження механізмів рентоутворення та їх впливу на стан економіки країни лежить у площині системи оподаткування, у тому числі нерухомого майна. Згідно із ст. 181 Цивільного кодексу України, до *нерухомого майна* (нерухомі речі, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення [4]. Як відомо, до структури об'єктів нерухомого майна належать земельні ділянки, під якими варто розуміти частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами, що становлять основу подальшої господарської діяльності. Законодавством

Україні передбачено систему рентних природно-ресурсних платежів, які є важливим елементом економічного механізму природокористування, а саме: *плата за землю* [5] у вигляді *земельного податку* [6] та *орендної плати* [7]; *збір за використання водних ресурсів* [8]; *збір за спеціальне використання лісових ресурсів* [9]; *плата за надокористування* [10]; *рентна плата за користування надрами* для видобування корисних копалин [10]; *збір за користування радіочастотним ресурсом* України [11]. Система платного природокористування зарубіжних держав передбачає дещо інші форми рентних платежів: *роялті, бонуси, ренталс, авансові ліцензійні платежі*.

Економічна ефективність використання земель, як правило, вимірюється натуральними та вартісними показниками. До перших відносяться урожайність сільськогосподарських культур та виробництво окремих видів тваринницької продукції на 100 га відповідних земельних угідь; других – виробництво внутрішньої валової продукції (ВВП), товарної продукції в поточних цінах реалізації, чистої продукції і прибутку в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь тощо.

У світовій практиці при оцінці рівня

впливу природокористування на економіку досить часто визначають частку виплачуваних природних рентних платежів у структурі загальнонаціонального внутрішнього валового прибутку. Згідно з даними Світового банку, у країнах, що розвиваються, частка рентних платежів від використання природних ресурсів (нафти, газу, лісу, землі) досить значна, що вказує на природоорієнтовану економіку. В індустріально розвинених державах ця частка незначна. У країнах із відносно високим потенціалом економічного розвитку середній показник становить 1,6 % від ВВП, середньорозвинених – 4,2, із низьким потенціалом – понад 10 %. Так, у європейських державах цей показник незначний, крім Норвегії – 8,0 %, де за рахунок продажу вуглеводнів сформовано державний нафтовий фонд – The Government Pension Fund Global – у розмірі понад 800 млрд дол. США, який визначає інвестиційну політику держави (табл. 1). В Україні частка природної ренти у ВВП порівняно невелика – 3,7 %. У структурі ВВП Російської Федерації платежі від природокористування становлять 15,5 %, що є досить високим показником і вказує на природоорієнтовану економіку держави.

Таблиця 1

Частка рентних платежів від ВВП в Європі, 2018 р., %*

Країна	Плата за природні ресурси
Австрія, Швейцарія, Бельгія, Франція, Німеччина, Іспанія, Італія, Ірландія, Чехія, Португалія, Нідерланди, Швеція,	0–0,5
Данія, Фінляндія, Латвія, Болгарія, Польща, Румунія	0,6–1,6
Україна, Норвегія, РФ	1,7–20

*Джерело: дані Світового банку.

Країни, економіки яких «переобтяжені» природними ресурсами, перебувають під впливом феномена так званого ресурсного прокляття. Вразливість економік держав-рантє насамперед обумовлена суттєвою часткою природної ренти у структурі загальнонаціональних доходів, залежністю економіки від світових цін продажу, гальмуванням розвитку виробничого сектору національної економіки та зниженням його конкурентоспроможності, а також концентрацією зовнішньої ренти правлячими колами внаслідок корупції. Отже, надлишок природних ресурсів і, як результат, ренти від

них для країн-рантє – це причина зменшення їх економічного потенціалу [12].

Суттєвим внеском в економічний розвиток багатьох країн є прямі та непрямі фіскальні надходження до місцевих і державного бюджетів. Причому перші орієнтовані на обкладання доходів підприємництва чи населення, а другі – на кінцеве споживання. Частка фіскальних надходжень до бюджету від використання нерухомого майна фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок (земельний податок, орендна плата та інші), входять до структури прямих податків. Земельний податок, податок на нерухоме майно, відмінне від

СТАЛЕ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНА Й ВІДТВОРЕННЯ ПРИРОДНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ

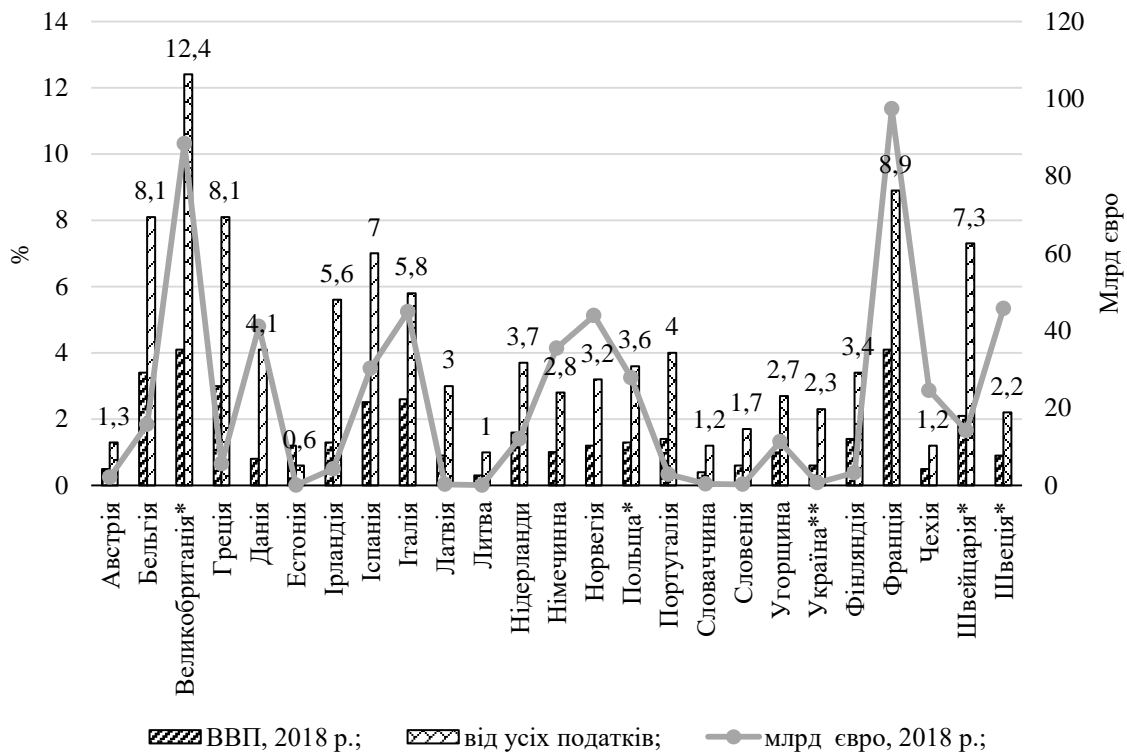
земельної ділянки, з юридичних осіб, збір за використання радіочастотного ресурсу (рентна плата за користування радіочастотним ресурсом), екологічний податок формують непрямі податкові надходження від природокористування. При вилученні та перерозподілі земельної ренти земельний податок є важливим джерелом отримання бюджетних коштів. Під *земельним податком* розуміють обов'язковий платіж, що справляється із власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів [5].

У світовій практиці фіскальні земельні платежі поділяються на три категорії:

- *податок з продажу землі* (на прибуток із капіталу);
- *податок на придбання* (реєстрацію);
- *податок на користування* (нерухомість).

Величина кожного із вказаних видів земельного податку визначається урядами країн і може бути як із фіксованою, так і плаваючою ставкою. Так, фіскальні системи європейських держав мають суттєві відмінності щодо встановлення граничних розмірів земельних платежів, що може бути об'єктом подальших досліджень.

Наводимо частку податку на нерухоме майно у структурі внутрішнього валового доходу та інших фіскальних платежів (рис.).



* у національній валюті; ** за станом на 2020 р.

Рис. Частка податку на нерухоме майно від ВВП окремих країн Європи, % [13, 14, 15]

Як видно, у структурі загальних фіскальних надходжень переважної більшості економік країн Європи ця частка незначна. У Великобританії (12,4%), Франції (8,9%) лівову частку становить земельний податок, що пов'язано із національними особливостями оподаткування. Вплив на структуру загальнонаціональних доходів оподаткування нерухомого майна неоднорідний. Понад 2% від ВВП він становить у Бельгії, Англії, Греції, Іспанії,

Італії, Франції. Системи землеобігу цих країн мають ліберальний характер без суттєвих обмежень щодо купівлі-продажу земельних ділянок, що, у свою чергу, сприяє бюджетним надходженням.

Європейська практика перерозподілу податку на нерухоме майно, у тому числі землі, формується із платежів, які зосереджуються в державному, регіональному, місцевому бюджетах. Окремі країни у структуру податку на нерухомість

ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ І СТАЛИЙ РОЗВИТОК

закладають виплати соціального захисту. Так, у Бельгії до фонду соціального захисту спрямовується 0,3 млрд євро (0,1 % ВВП) саме від податку на майно [15]. Наводимо

сумарні показники прямих фіскальних надходжень на нерухоме майно до державного, регіонального та місцевого бюджетів (табл. 2).

Таблиця 2

Перерозподіл податку на нерухоме майно країн Європи*

Країна	Державний		Місцевий	
	млрд євро	частка від ВВП, %	млрд євро	частка від ВВП, %
Австрія	1,3	0,3	0,8	0,2
Бельгія**	2,3	0,5	5,3	1,2
Великобританія***	52,7	2,4	35,7	1,7
Греція	4	2,1	1,6	0,9
Данія	11,5	0,5	29,6	1,3
Естонія	0	0	0,1	0,2
Ірландія	2,9	0,9	1,4	0,4
Іспанія**	0,4	0,01	17,2	1,4
Італія	25,7	1,5	19,2	1,1
Латвія	0,1	0,1	0,2	0,8
Литва	0	0	0,1	0,3
Нідерланди	6,7	0,9	5,4	0,7
Німеччина**	0,4	0,01	14,2	0,4
Норвегія	16,7	0,5	27,2	0,7
Польща***	0	0	27,9	1,3
Португалія	0,4	0,2	2,5	1,2
Словаччина	0	0	0,4	0,4
Словенія	0	0	0,3	0,6
Угорщина	6,9	0,6	4,4	0,4
Україна****	0	0	0,7	0,6
Фінляндія	1,5	0,7	1,8	0,8
Франція	22,7	1	74,7	3,1
Хорватія	0	0	0,7	0,6
Чехія	13,8	0,3	10,8	0,2
Швейцарія***(**)	1,4	0,2	4,8	0,7
Швеція***	27,8	0,6	18,1	0,4

* Джерело: складено автором за [13, 14, 15].

** Бельгія: регіональний збір – 7,9 млрд. євро (1,6 % ВВП); соцзахист 0,3 (0,1) відповідно; Іспанія: регіональний – 12,7 млрд євро (1,1 % ВВП); Німеччина: відповідно 20,9 (0,6); Швейцарія: 8,0 млрд євро (1,2 % ВВП).

*** У національній валюті.

**** За станом на 2020 рік.

У більшості європейських країн податок на нерухоме майно перерозподіляється між місцевим та державним бюджетами. У Німеччині (20,9 млрд євро), Бельгії (7,9), Іспанії (12,7) та Швейцарії (8 млрд євро) додатково сплачується регіональний збір. Так, фіскальні платежі від використання нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок, наповнюють місцеві бюджети, що

свідчить про ефективність проведених реформ щодо децентралізації влади.

Висновки. Рентні платежі до державного бюджету при інтенсивному природокористуванні впливають на стан економіки держави, але не завжди є визначальними для розвитку економіки загалом (більшість країн Європи, Сінгапур, Японія, Південна Корея). Звичайно, у світовій практиці є і винятки – Норвегія,

Саудівська Аравія, ОАЕ, що мають досить потужну економіку із високими показниками ВВП. Фіскальні платежі у вигляді податків від володіння чи користування нерухомим майном, у тому числі землями, в Європі суттєво впливають на формування ВВП та мають вагомий частку в системі оподаткування, особливо Великобританії, Франції, Норвегії, Італії, Швеції. Економіки держав пострадянського простору можна вважати такими, що розвиваються та активно реформуються. Частка природно-ресурсних платежів у структурі їх сукупного внутрішнього продукту досить значна: Україна – 3,7 %, Білорусь – 1,9, РФ – 15,5 %, що виводить їх у ранг природоорієнтованих.

Список використаних джерел

1. Ворчестер Дин А. Пересмотр теории ренты: сб. в 3 т. / Дин А. Ворчестер; под ред. Гальперина В. – М.: Вехи экономической мысли, 2000. – С. 5–30.
2. Данилишин Б.М. Економіка природокористування: підручник / Б.М. Данилишин, М.А. Хвесик, В.А. Голян. – К.: Кондор, 2009. – 324 с.
3. Сундук А. Показник природної ренти до ВВП як маркер рівня розвитку держави [Електронний ресурс] / А. Сундук; Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України» 2018. – Режим доступу: <http://ecos.kiev.ua/news/view/661f>.
4. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. із змін. та доповн. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page>.
5. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010 р. із змін. та доповн. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?reg=2755-17>.
6. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. із змін. та доповн. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
7. Закон України «Про оренду землі» № 161-XIV від 06.10.1998 р. із змін. та доповн. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
8. Водний кодекс України № 213/95 від 06.06.1995 р. із змін. та доповн.

[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95>.

9. Лісовий кодекс України № 3852-XII від 21.01.1994 р. із змін. та доповн. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>.

10. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» № 909-VIII від 24.12.2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-19>.

11. Закон України «Про радіочастотний ресурс» № 1770-III від 01.06.2000 р. із змін. та доповн. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1770-14>.

12. Sachs J.D. Natural resource abundance and economic growth / J.D. Sachs, A.M. Warner // NBER Working Paper. – 1997. – № 53. – Р. 98.

13. Elke Asen. Real Property Taxes in Europe. 2019 [Електронний ресурс] / Elke Asen. – Режим доступу: <https://taxfoundation.org/real-property-taxes-europe>.

14. Revenue Statistics. 2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2020_9a6d98b3-en.

15. The World Bank. 2018 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.TOTL.RT.ZS?locations=ZS&most_recent_value_desc=false&view=chart.

References

1. Vorchester, Dyn A. (2000). *Peresmotr teoryy renty* [Revision of the theory of rent]. M.: Vekhy ekonomicheskoi mysly [in Russian].
2. Danylyshyn, B.M., Khvesyuk, M.A., & Holian, V.A. (2009). *Ekonomika pryrodokorystuvannia: pidruchnyk*. [Economics of nature conservation]. K.: Kondor [in Ukrainian].
3. Sunduk, A. (2018). *Pokaznyk pryrodnoi renty do vvp yak marker rivnia rozvytku derzhavy*. [Indicator of natural rent before GDP yak marker of state development]. *DU «Instytut ekonomiky pryrodokorystuvannia ta staloho rozvytku Natsionalnoi akademii nauk Ukrainy»*. Retrieved from <http://ecos.kiev.ua/news/view/661> [in Ukrainian].
4. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy ot 16.01.2003. № 435-IV [The Civil Code of Ukraine]. (2003, 16 January). Retrieved from <http://zakon2.rada>.

- gov.ua/laws/show/435-15/conv/page [in Ukrainian].
- 5 Podatkovyi kodeks Ukrainy ot 02.12.2010. №2755-VI [Tax Code of Ukraine]. (2010, 02 December). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> [in Ukrainian].
- 6 Zemelni kodeks Ukrainy ot 25.10.2001. № 2768-III [Land Code of Ukraine]. (2001, 25 October). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
- 7 Zakon Ukrayiny ot 06.10.1998. № 161 XIV «Pro orendu zemli» [Law of Ukraine of October 6, 1998 № 161-XIV «On land lease»]. (1998, 06 October). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> [in Ukrainian].
- 8 Vodnyi kodeks Ukrainy ot 06.06.1995. 213/95-BP. [Water Code of Ukraine]. (1995, 06 June). Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95> [in Ukrainian].
- 9 Lisovyi kodeks Ukrainy ot 21.01.1994. № 3852-XII. [Forest Code of Ukraine] (1994, 21 January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show> [in Ukrainian].
- 10 Zakon Ukrayiny ot 24.12.2015. № 909-VIII «Pro vnesennya zmin do Podatkovoho kodeksu Ukrayiny ta deyakikh zakonodavchikh aktiv Ukrayiny shchodo zabezpechennya zbalansovanosti byudzhethnykh nadkhodzen u 2016 rotsi» [Law of Ukraine of January 24, 2015 № 909-VIII «On the introduction of amendments to the Tax Code of Ukraine and the acts of legislative acts of Ukraine as well as securing the balance of budgetary provisions in 2016»]. (2015, 24 January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>. [in Ukrainian].
11. Zakon Ukrayiny ot 01.06.2000. № 1770-III «Pro radiochastotnyy resurs» [Law of Ukraine of June 1, 2000 № 1770-III «On radio frequency resource of Ukraine»]. (2000, 01 June). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1770-14> [in Ukrainian].
- 12 Sachs, J.D., Warner, A.M. (1995). Natural resource abundance and economic growth. *NBER Working Paper*, 54 [in English].
- 13 Elke Asen. (2019). Real Property Taxes in Europe. Retrieved from <https://taxfoundation.org/real-property-taxes-europe> [in English].
- 14 Revenue Statistics. (2020). Retrieved from https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2020_9a6d98b3-en [in English].
- 15 The World Bank. (2018). Retrieved from https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.TOTL.RT.ZS.most_recent_value [in English].

Стаття надійшла до редакції 31 березня 2021 року