

Економічні наслідки запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення для бюджету

Нині у висновках експертів йдеться про те, що запровадження ринкового обігу земель забезпечить зростання інвестицій у сільське господарства, сприятиме збільшенню надходжень до бюджетів та підвищенню добробуту сільських жителів.

1. Надходження до бюджету. Досить часто звучить теза, що продаж земель **державної власності** суттєво підвищить надходження до бюджетів.

Змоделюємо два ймовірних сценарії:

Сценарій 1 – продаж земельних ділянок державної власності;

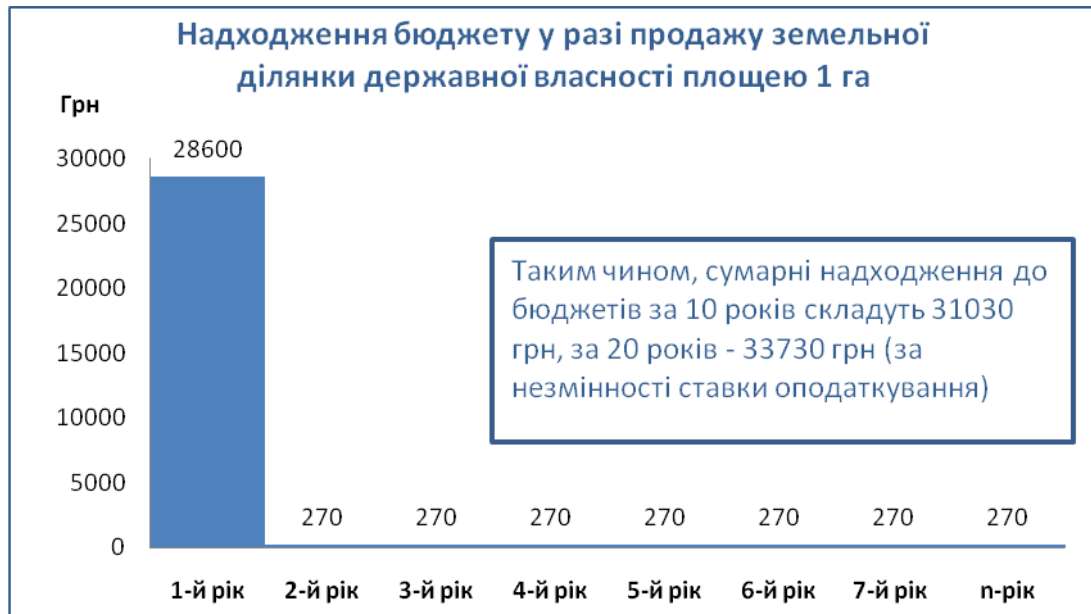
Сценарій 2 – передача земель державної та комунальної власності в оренду (розвиток орендних земельних відносин).

Сценарій 1. У разі продажу земельних ділянок державної/комунальної власності до бюджетів надійде сума еквівалента вартості проданих земельних ділянок та державне мито у розмірі 1% від вартості проданого майна.

Очікується, що ціна продажу земельної ділянки буде не нижчою від її нормативної грошової оцінки, яка на сьогодні в середньому по країні становить 27 тис. грн за 1 гектар.

Трансакція	Вид платежів	Сума, грн	Одержувач коштів	Періодичність сплати
Продаж земельної ділянки за ціною не нижчою від її НГО	Сума від продажу земельної ділянки	27000	Бюджет	Одноразово при укладанні угоди купівлі-продажу
	Сплата державного мита у розмірі 1 %	270	Бюджет	Одноразово
	Офіційні платежі за проведення державної реєстрації, перевірку у реєстрах, та видачу Витягів	1294		Одноразово
	Послуги нотаріуса	5000	Нотаріус	Одноразово
	Сплата земельного податку (0,3-1% від НГО) або	81-270	Бюджет	Щорічно
	єдиного податку 4-ої групи (для ріллі, сінокосів і пасовищ – 0,95)	256,5	Бюджет	Щорічно

Таким чином, до бюджетів одноразово, при укладанні угоди купівлі продажу, надійде 28564 грн. У подальшому у формі земельного податку буде надходити 81-270 грн або єдиного податку 4-ої групи – 256,5 грн.

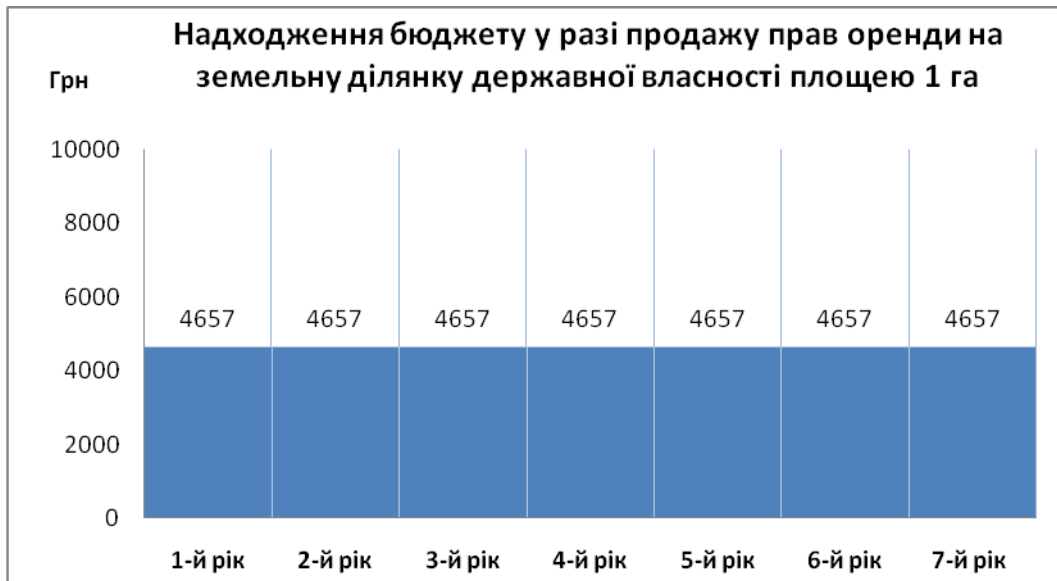


Сценарій 2. У разі передачі земель державної та комунальної власності в оренду (розвиток орендних земельних відносин) місцеві бюджети отримуватимуть надходження у вигляді орендної плати щорічно.

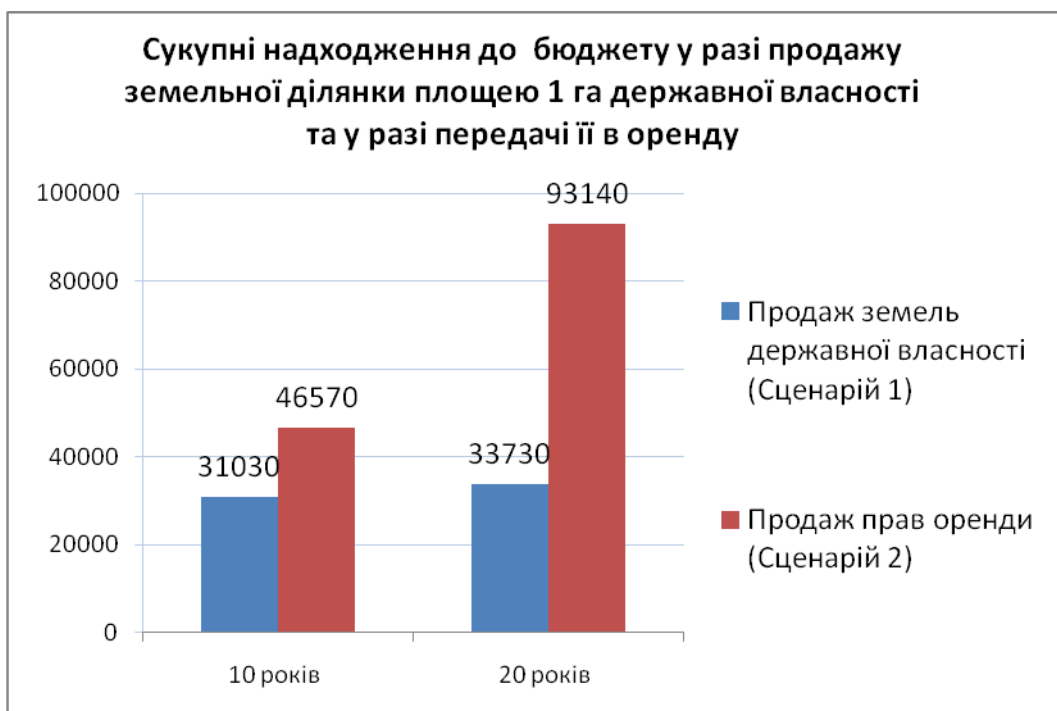
Трансакція	Вид платежів	Сума, грн	Одержувач коштів	Періодичність сплати
Продаж прав оренди на земельні ділянки державної чи комунальної власності на земельних торгах (аукціонах)	Орендна плата за земельну ділянку	4400*	Бюджет	Щорічно
	Сплата реєстраційного внеску	960		Раз на сім років
	Сплата витрат організатора чи виконавця за проведення земельних торгів (не більше 50% від розміру річної орендної плати)	2200	Організатор торгів	Раз на сім років
	Офіційні платежі за проведення державної реєстрації та видачу Витягів	239		Раз на сім років
	Сплата єдиного податку 4-ої групи (для ріллі, сінокосів і пасовищ – 0,95)	256,5	Бюджет	Щорічно

*середній розмір орендної плати на електронних земельних торгах за 6 місяців 2019 року.

Таким чином, до бюджетів щонайменш буде надходити 4657 грн щорічно.



Як наслідок, сукупні надходження до місцевого бюджету від продажу прав оренди за двадцятирічний період **утричі перевищуватимуть потенційні надходження від продажу цих земельних ділянок.**



2. Продаж земель приватної власності.

Для власника земельного паю важливо, щоб його власність приносила дохід. Загалом наразі існує три можливих способи одержання земельної ренти:

- 1) Продаж земельної ділянки – одноразовий дохід. Вигодонабувач: власник земельного паю.
- 2) Передача земельної ділянки в оренду – щорічні надходження орендної плати. Вигодонабувачі: власник земельного паю (орендна плата), місцеві бюджети (податок з доходів фізичних осіб (ПДФО) – 18% від суми орендної плати).

3) Самостійне ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

а. Потенційні вигоди для власників земельних паїв

Сценарій 1. У разі реалізації першого сценарію – продаж земельного паю – його власник отримає одноразовий дохід від його продажу. Можемо припустити, що ціна земель буде не нижчою НГО. Таким чином, дохід складатиме не менше 27 тис. грн / га. На тіншовому земельному ринку нині ціна продажу становить близько 1,5-2 тис. дол./га, що еквівалентно 38-50 тис. грн.

Держава при цьому отримає одноразову вигоду у формі державного мита, що становить 1% від вартості майна (270-500 грн). В окремих випадках даний перелік може доповнитися ПДФО у розмірі 5%, який сплачується у разі, якщо земельна ділянка яка продається перебуває у власності продавця менше 3 років, що малоймовірно, або її власник продає нерухомість більше одного разу протягом звітного податкового періоду. У випадку, якщо власником є нерезидент розмір ПДФО становитиме 18%. У разі сплати ПДФО необхідно також буде сплатити військовий збір – 1,5%. Однак, якщо ПДФО не сплачується, то і військовий збір не сплачується також.

На сплату земельного податку, як і на сплату єдиного податку 4-ої групи (якщо дана земельна ділянка передана в оренду) зміна власника земельної ділянки не вплине. Оскільки податки сплачуються не залежно від того, хто є власником паю.

Сценарій 2. У разі надання земельного паю в оренду власник такого земельного паю отримає щорічну оренду плату, яка з кожним роком зростає. У 2018 році орендна плата за 1 га с/г угідь становила 1600 грн згідно з укладеними договорами оренди і близько 2800 грн за фактом виплат.

Таким чином, вартість земельного паю є еквівалентна розміру орендної плати, яку може отримати власник упродовж 10-14 років. Якщо збудувати пролонговану модель на термін до 20 років, то втрачені вигоди власника земельного паю (особливо з урахуванням того, що кожного року розмір оренди зростає на 8-10%) можуть становити 78-110 тисяч гривень і більше.

Показник	Можливі сценарії	
	Сценарій 1. Продаж земель	Сценарій 2. Передача земельного паю в оренду
Періодичність одержання вигоди	Одноразово	Щорічно
Ціна продажу земельного паю еквівалентна розміру орендної плати, яку може отримати його власник упродовж 10-14 років		
Розмір вигоди пролонгований на 20 років	27-50 тис. грн	120-160 тис. грн (з урахування зростання орендної плати на 8-10% щорічно)

З огляду на це і у першому випадку (землі державної власності) і другому (землі приватної власності – земельні паї) більш економічно вигідною є оренда земель порівняно з їх купівлею/продажем.

в. Розрахунок надходжень/втрат до бюджетів усіх рівнів

Надходження до бюджету у разі продажу земельних паїв відбуватимуться у формі сплати державного мита у розмірі 1% від вартості майна, офіційних платежів за проведення державної реєстрації та видачу Витягів.

Надходження до бюджетів у разі передачі земельних паїв в оренду відбуватиметься у формі сплати ПДФО у розмірі 18% від виплачених сум орендної плати.

На розмір земельного податку та єдиного податку 4-ої групи зміна власника земельної ділянки по-суті не вплине, оскільки об'єктом оподаткування в обох випадках є земельна ділянка, а базою оподаткування її нормативна грошова оцінка.

Розрахунок надходжень до бюджетів усіх рівнів у разі продажу земельного паю та у разі передачі його в оренду	
Продаж	Оренда
Надходження від сплати державного мита у розмірі 1% від вартості майна 270 грн Одноразово	Податок з доходів фізичних осіб (ПДФО) у розмірі 18% від суми орендної плати 288 грн Щорічно
Офіційні платежі за проведення державної реєстрації та видачу Витягів 1294 грн Одноразово	
Земельний податок у розмірі 0,3-1% від НГО (за умови, що земля не передана в оренду, або орендар не є платником єдиного податку 4-ої групи) 81-270 грн	Земельний податок у розмірі 0,3-1% від НГО 81-270 грн
Єдиний податок 4-ої групи (0,95 від НГО) 256,5 грн	Єдиний податок 4-ої групи (0,95 від НГО) 256,5 грн
Розрахунок надходжень за період 10 років	
2374-4264 грн у т.ч. державний бюджет – 1564 грн місцеві бюджети – 810-2700 грн	3690-5580 грн у т.ч. державний бюджет – 0 грн місцеві бюджети – до 5580 грн
	З урахуванням щорічного зростання орендної плати на 8-10% 5490-7290 грн у т.ч. державний бюджет – 0 грн місцеві бюджети – до 7290 грн
	Різниця (+/- ; %) +4590 грн або у 2,7 рази

Вартість нотаріальних послуг та офіційних платежів при укладенні договору купівлі-продажу земельної ділянки

№ п/п	Послуга	Вартість	Примітки
1	Перевірка земельної ділянки (по реєстрах) Продавця	68,00 грн. (за один пошук) (408,00 грн.)	Таких перевірок (пошуків) для перевірки ЗД необхідно зробити як мінімум 6 Офіційний платіж
2	Проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку Продавця	119,00 грн.	Реєстрація права власності продавця Офіційний платіж
3	Видача витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Продавця	120,00 грн.	Офіційний платіж
4	Складання договору купівлі-продажу	+/- 1000,00 грн.	Послуги нотаріуса
5	Посвідчення договору купівлі-продажу + послуги щодо реєстрації прав на земельну ділянку, видачу витягів і т.д.	+/- 4000,00 грн.	Послуги нотаріуса
6	Перевірка земельної ділянки (по реєстрах) Покупця	68,00 грн. (за один пошук) (408,00 грн.)	Таких перевірок (пошуків) для перевірки ЗД необхідно зробити як мінімум 6 Офіційний платіж
7	Проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку Покупця	119,00 грн.	Реєстрація права власності покупця Офіційний платіж
8	Видача витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на Покупця	120,00 грн.	Офіційний платіж
9	Державне мито за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження	1 відсоток суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян;	Офіційний платіж
10	Податок з доходів	5 відсотків суми договору	При відчуженні земельної ділянки, що перебуває у власності менше 3 років