

Зонирование земель для целей налогообложения

Б.Н. Егизбаев

Налоговая система каждого государства отражает его специфические условия. В мире нет государств с одинаковыми налоговыми системами. Однако это не означает, что создание налоговой системы и налоговая политика ведутся спонтанно, как кому хочется.

Среди многочисленных проблем, возникших перед Казахстаном, в период перехода от командно-административной системы хозяйствования к рыночной форме ведения хозяйства видное место занимает создание эффективной системы налогообложения юридических и физических лиц. В этом заинтересовано как государство, так и плательщики налогов.

Среди экономических рычагов, при помощи которых государство может воздействовать на формирование рыночной экономики, важная роль отводится налогам. Налоговая система возникла и развивается вместе с государством. Минимальный размер налоговой нагрузки определяется суммой расходов государства на исполнение минимальных его функций.

Рассмотрение такого вопроса как плата за землю можно начать с земельного налога и арендной платы как наиболее часто встречающиеся в земельных отношениях. Земельный налог – это определенная сумма, которую обязан ежегодно вносить (уплачивать) собственник земли, а также землепользователь и землевладелец. Арендная плата – это тоже некая установленная сумма, но уже уплачиваемая за земли и земельные участки, которые находятся в аренде.

Исчисление земельного налога производится с учетом видов прав землепользования, категорий земель и иных норм, установленных действующим в республике земельным законодательством.

Земельный налог не зависит от результатов хозяйственной и иной деятельности землевладельца и землепользователя и исчисляется ежегодно путем применения установленных налоговым законодательством ставок налога к площади земельного участка.

Особенностью при исчислении земельного налога являются ставки налога, которые установлены в зависимости от принадлежности земельных участков к следующим категориям земель, определенных земельным законодательством:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, транспорта, связи, обороны, и иного несельскохозяйственного назначения;
- земли особо охраняемых природных территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда.

Занижена роль земельных платежей (земельный налог, плата за пользование земельными участками, базовая ставка платы за землю), удельный вес которых в местных бюджетах невелик. В Астане менее 2% от

общего объема всех поступлений в городской бюджет. По оценкам Ф. Харрисона, директора по земельной политике в Лондоне, на Западе поступления от земли, как отдельного источника, составляют около 35% дохода развитых стран, а городская земля в Великобритании дает около 57% всего рентного дохода. Из-за низких нормативов платежей за землю развивается спекуляция земельными участками. В Астане ежегодно отводится около пяти тысяч земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, а застраивается только около одной тысячи, остальные участки перепродаются.

Существуют жесткие ограничения на возможность изменения целевого использования земельных участков.

Зонирование земель для целей налогообложения осуществляется на основе сравнительной оценки территории района по комплексу природных и антропогенных факторов с точки зрения благоприятности для производства сельскохозяйственной продукции, размещения объектов промышленности, условий проживания населения и предусматривает разделение территории на отдельные относительно одинаковые по экономическим и природным условиям зоны с установлением для них поправочных (повышающих и понижающих) коэффициентов к базовым ставкам земельного налога и производится с учетом:

- местоположения территорий относительно районного и областного центров, рынков сбыта продукции, баз снабжения, центров сервисного обслуживания;

- особых условий пользования землей, наличия ограничений в использовании сельскохозяйственных угодий (охранные, санитарно-защитные и иные защитные зоны);

- размещения пригородных зон областных центров и крупных промышленных центров;

- структуры сельскохозяйственных угодий;

- качественного состояния кормовых угодий, обводненности пастбищ и других факторов.

Базовые ставки установлены в тенге, ежегодно Правительство Казахстана устанавливает коэффициент к указанным ставкам, учитывающий инфляцию.

Ранее, решением маслихата города Астаны №124/26-П от 25 декабря 2001 года, была утверждена схема зонирования земель для целей налогообложения. В соответствии с вышеуказанным решением маслихата города Астаны, территория города была разделена на 4 налоговые зоны с поправочными коэффициентами к базовой налоговой ставке от 0,5 до 1,5 (см. Таблица 1).

Таблица 1 – Налоговые зоны с поправочными коэффициентами к базовой налоговой ставке

1 зона	1,5
2 зона	1,3
3 зона	1,0
4 зона	0,5

Во исполнение поручения Главы государства, данного в послании народу Казахстана от 6 февраля 2008 года «... Необходимо привести налоговую систему в соответствие с задачами нового этапа развития Казахстана... Правительству следует разработать новый Налоговый кодекс. Он должен способствовать модернизации и диверсификации экономики, выходу бизнеса из «тени»».

Управлением земельных отношений города Астаны в начале 2008 года было инициировано разработка проекта новой схемы зонирования для целей налогообложения.

Кроме того, была проведена корректировка генерального плана, за период с 2001 по 2008 годы, произошедшие изменения конъюнктуры рынка, развитие экономики и градостроительства, все это потребовало внести корректировки в действующую схему зонирования. Необходимость ее проведения согласовали с налоговыми органами города.

Целью нового зонирования являлось определение границ зон для целей налогообложения и корректировка базовой ставки земельного налога.

Проект новой схемы зонирования был представлен на согласование в ГУ «Налоговый департамент по городу Астана» (письмо № УАИПиСНР-12-14/12665 от 26.11.08г.) было предложено:

увеличить количество зон для целей налогообложения с 4 до 6;

включить земельные участки, ранее находившиеся в 3 зоне, в 4 зону проектируемой схемы зонирования с коэффициентом – 1,0, то есть равной базовой налоговой ставке в размере 19,30 тенге, установленной Налоговым Кодексом;

установить по зонам, в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан, проценты повышения (понижения) базовых налоговых ставок, вместо поправочных коэффициентов к базовой налоговой ставке;

увеличить базовую налоговую ставку на земли, занятые объектами железнодорожного транспорта (железная дорога, железнодорожные узлы и тупики) до 19,30 тенге за один квадратный (то есть равной 100%) вместо действовавших 9,65 тенге, включив эту территорию в 4 зону. В таблице 2 показаны проценты повышения (понижения) и дифференциация базовой налоговой ставки.

Таблица 2 – Проценты повышения (понижения) базовой ставки земельного налога

Номера зон	Проценты повышения (понижения) базовой ставки земельного налога, %	Дифференцированная базовая налоговая ставка, тенге
1	150	28,95
2	140	27,02
3	120	23,16
4	100	19,30
5	70	13,51
6	50	9,65

Итоговая схема зонирования согласована Налоговым департаментом по городу Астана (письмо от 18.12.08 г. №УАНП и СНР-12-14/1373).

Ввод

В настоящее время в связи с переходом Казахстана на рыночную экономику создание эффективной системы налогообложения становится обретает важное значения. В связи с этим возникает необходимость изменения поправочных коэффициентов к базовым ставкам земельного налога и схемы зонирования земель для целей налогообложения в соответствии с современными требованиями.

Литература:

1. Земельный Кодекс Республики Казахстан (20 июня 2003 года №442-ПЗРК).
2. Налоговый Кодекс Республики Казахстан (10 декабря 2008 года №99-IV).
3. Рекомендации по составлению районных схем зонирования земель для целей налогообложения (г. Астана 2002г.)