

БИЗНЕС-СРЕДА

Е. В. Ордынская

канд. экон. наук, ведущий научный сотрудник Института народнохозяйственного прогнозирования РАН (Москва)

А. В. Панфилов

канд. экон. наук, старший научный сотрудник Института народнохозяйственного прогнозирования РАН (Москва)

О ВОЗМОЖНОСТЯХ НАЛОГОВОГО СТИМУЛИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ С УЧЕТОМ МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА

Особенности налогообложения при привлечении ипотечных кредитов в Российской Федерации

Решение квартирного вопроса путем обеспечения населения доступным качественным жильем — это задача, которая ставится государством начиная с послереволюционных лет прошлого века. Однако должного решения она так и не получила вплоть до настоящего времени. В течение ряда последних лет для разрешения данной проблемы достаточно активно используется такой метод привлечения средств населения на рынок жилья в России, как ипотечное кредитование. В начале 2000-х гг. Правительством РФ постановлением от 11 января 2000 г. № 28 была утверждена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

В целом начиная с 2007 г. соотношение объемов выданных ипотечных кредитов в денежном выражении и объемов ВВП, если не считать кризисного провала, значительно не менялось (рис. 1).

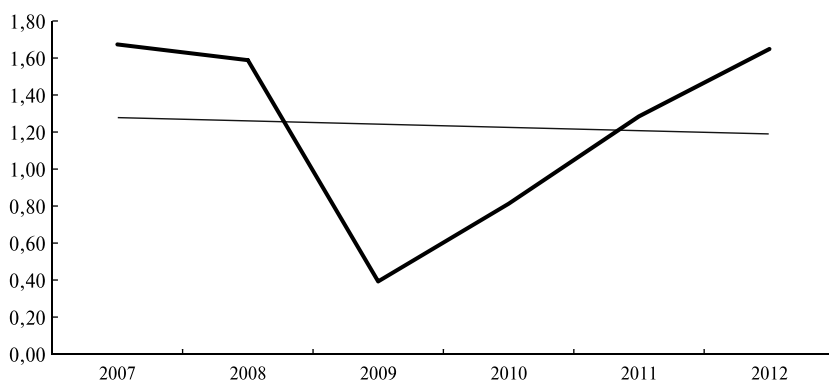


Рис. 1. Изменение соотношения объемов ипотечного кредитования и ВВП, %

Источник: по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) (<http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/> (дата обращения 12.09.2013)).

В абсолютном выражении суммарный объем выданных кредитов вырос с 655,8 млрд руб. в 2008 г. до 1032 млрд руб. в 2012 г. (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию), т. е. почти в два раза. За период январь — июнь 2013 г. объем предоставленных кредитными организациями ипотечных кредитов составил 542,5 млрд руб. (Банк России). Однако сравнивать указанные показатели, на наш взгляд, все-таки не совсем корректно, так как они не учитывают как минимум инфляционную составляющую. Более корректными для сопоставления и интересными для анализа представляются такие показатели, как количество выданных кредитов (табл. 1), уровень задолженности по ипотеке в расчете на один кредит, динамика просроченной задолженности по ипотечным кредитам, соотношение уровня задолженности по ипотечному кредиту с уровнем доходов заемщика.

Таблица 1

Объемы ипотечного кредитования в Российской Федерации

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г. (январь — июнь)
Количество выданных ипотечных кредитов, накопленным итогом с начала года, по данным ЦБ РФ, ед.	349 502	130 085	301 433	523 582	691 724	336 044

Обеспеченность населения жильем в рассматриваемый период времени не претерпела значительных изменений. Так, в 2007 г. на одного жителя Российской Федерации приходилось в среднем 21,4 кв. м жилья, в 2010 г. — 22,6 кв. м, а в 2012 г. — 23,4 кв. м. Удельный же вес семей, нуждающихся, по официальным данным, в улучшении жилищных условий, не менялся с 2009 г. и составил, по данным 2012 г., примерно 5% от общего числа семей.

Состояние жилого фонда с каждым годом ухудшается. О справедливости такого утверждения могут свидетельствовать, в частности, следующие данные: в 1970 г. было капитально отремонтировано 44 360 тыс. кв. м жилья, в 1990 г. — 29 103 тыс. кв. м, а в 2012 г. — 3995 тыс. кв. м, т. е. в 11 раз меньше, чем в 1970 г. При этом в 1990 г. общая площадь ветхого и аварийного жилья составляла 32,2 млн кв. м, или 1,3% от общей площади всего жилого фонда, в 2012 г. данная площадь увеличилась более чем в три раза и достигла 100,1 млн кв. м, что составляет уже 3% от общей площади жилого фонда. Таким образом, вопрос о необходимости улучшения жилищных условий населения становится все более и более острым.

Негативная ситуация усугубляется тем, что возможности большинства населения на приобретение жилья за счет собственных средств, а также с привлечением доступных «дешевых» кредитов невелики. Косвенно это может подтвердить и тот факт, что при росте количества привлекаемых ипотечных кредитов число только официально зарегистрированных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не снижается. К тому же средняя стоимость жилья выросла с 47 344 руб. за кв. м в 2007 г. до 52 267 руб. за кв. м в 2012 г. Номинальный среднедушевой доход населения в те же периоды составил 15 572 руб. и 27 421 руб. соответственно. Условно говоря, в 2007 г. копить на приобретение условно средней квартиры условно среднему гражданину с условно средним доходом пришлось бы 171 месяц, или более 14 лет, а в условиях 2012 г. «всего» 108 месяцев, или «всего» 9 лет, при том что любые другие расходы не предусмотрены в данном расчете вообще.

Доля выплат по ипотечным кредитам в доходе заемщиков на протяжении последних 5—6 лет хоть и незначительно, но неуклонно возрастает. В 2007 г. доля

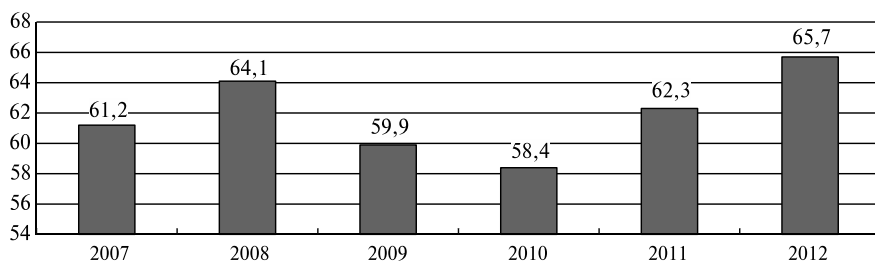


Рис. 2. Ввод в эксплуатацию жилых помещений в Российской Федерации, млн кв. м в год

Источник: по данным Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh39.htm (дата обращения 17.09.2013)).

ипотечного платежа в доходе заемщика, по данным АИЖК, составляла 33%, а в 2012 г. — уже 35% (Банк России).

Что же касается строительства нового жилья, то в рассматриваемый период времени, с 2007 по 2012 г., количество вводимых в эксплуатацию новых жилых помещений увеличилось незначительно. Более того, в отдельные периоды внутри данного интервала наблюдалось и некоторое снижение объема вводимых в эксплуатацию жилых площадей (рис. 2).

Таким образом, не возникает сомнений в том, что рынок жилья в России, в том числе и в области приобретения и строительства домов и квартир с привлечением ипотеки, нуждается в дополнительных катализаторах роста. В числе мер, которые смогли бы послужить толчком для активизации развития жилищного рынка в России, не последняя роль может принадлежать налоговым инструментам. Применение налоговых льгот, связанных с ипотечным жилищным кредитованием, могло бы стать действенным стимулом со стороны государства, направленным на развитие первичного ипотечного рынка для увеличения доступности долгосрочных ипотечных кредитов для большего числа граждан.

Более того, с увеличением доступности возможности использования ипотечных кредитов может довольно существенно измениться экономическая модель поведения населения, прежде всего низкообеспеченных слоев.

В условиях невозможности приобретения жилья за счет собственных средств вследствие его высокой стоимости, а также при недоступности ипотеки по тем же причинам практически все доходы указанной социальной группы сразу же после их получения «выбрасываются» на потребительский рынок, что, в свою

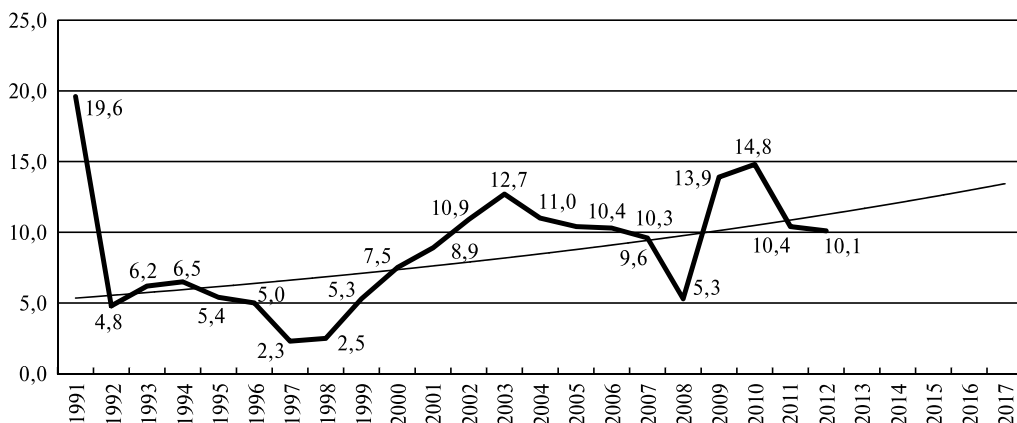


Рис. 3. Сбережения населения, % к общей сумме денежных доходов

Источник: по данным Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/# (дата обращения 03.11.2013)).

очередь, способствует росту инфляции. Сбережения населения в 2012 г. составляли 10% от общей величины денежных доходов, а в 1991 г. указанный показатель — чуть меньше 20%. В целом же за последние примерно 20 лет динамика сбережений населения выглядит весьма неоднозначно (рис. 3).

С начала 1990-х гг. наблюдалась некоторая тенденция роста, однако начиная с 2003 г. повышательный тренд заканчивается и норма сбережений колеблется на уровне $11 \pm 3\%$. Если же перспектива приобретения жилья станет более реальной, получаемые доходы будут более интенсивно сберегаться. Как минимум у низкодоходной части населения появится стимул накопить определенную сумму на внесение первоначального взноса при получении ипотечного кредита. Увеличение склонности населения к сбережению повлечет за собой сокращение скорости оборота денежной массы и, как следствие, некоторое сокращение инфляции. Таким образом, применение различного рода налоговых льгот может способствовать уменьшению расходов населения, так как налоговые платежи для налогоплательщиков являются затратами, и притом — в отдельных случаях — весьма существенными. В случае если расходы сокращаются, средства, остающиеся в распоряжении граждан для их собственных нужд, растут и соответственно могут быть направлены на различные цели, в том числе на формирование первоначального взноса при получении кредита на приобретение или строительства жилья.

Возможность использования имущественных налоговых вычетов при покупке и продаже жилья была введена в налоговое законодательство еще в 2000 г., однако применяемых налоговых мер явно недостаточно, о чем в том числе могут свидетельствовать следующие показатели. По данным статистической налоговой отчетности, право на применение имущественного налогового вычета в 2012 г. получили 278 148 человек (Федеральная налоговая служба). И только около 10% от указанного числа получили вычеты, связанные с выплатой процентов по кредитам, привлеченным для покупки и строительства жилья. В то время как количество выданных ипотечных кредитов только за 2012 г. достигло почти 700 тыс. единиц, общая сумма подтвержденных налоговых вычетов в том же 2012 г. составила примерно 208,4 млн руб., а сумма выданных ипотечных кредитов за этот период превысила 1 млрд руб. (Федеральная налоговая служба).

Остановимся несколько подробнее на характеристике налоговых льгот, применяемых на сегодняшний день при совершении физическими лицами сделок с жилой недвижимостью. Данной категорией налогоплательщиков могут использоваться налоговые вычеты при уплате ими НДФЛ в случаях продажи или приобретения жилой недвижимости. Кроме того, определенными налоговыми преимуществами в этом случае могут воспользоваться и работодатели указанных лиц, если они компенсируют своим работникам (или даже осуществляют за своих работников) определенные расходы на строительство или приобретение теми жилья. Организации, понесшие такие расходы, могут уменьшить свою налогооблагаемую прибыль на сумму произведенных затрат с учетом пределов, установленных действующим законодательством о налогах и сборах. В свою очередь, те суммы, которые были выплачены работодателями — организациями или индивидуальными предпринимателями своим работникам и предназначались для возмещения затрат данных работников по уплате процентов в связи с привлечением ими заемных средств для приобретения или строительства жилья, не включаются в состав налогооблагаемых доходов физических лиц. Помимо этого, налоговым законодательством установлена возможность освобождения от налогообложения материальной выгоды, полученной физическими лицами от экономии на процентах за пользование заемными средствами, пре-

доставленными на новое строительство либо на приобретение жилья, а также в случае экономии на процентах при привлечении заемных средств для рефинансирования таких займов.

Однако наметившаяся в реформировании существующей налоговой системы России общая тенденция, направленная на сокращение налоговых льгот в целом, затронула и налогообложение в области ипотечного кредитования¹. В настоящее время применение физическими лицами налоговых вычетов в случае приобретения жилья условно можно разделить на две составляющие. Первая — это применение имущественных налоговых вычетов в части непосредственно произведенных расходов на покупку квартиры, жилого дома и т. д. Вторая — применение имущественных налоговых вычетов в отношении выплачиваемых процентов по долговым обязательствам, в том случае когда для приобретения или строительства жилья привлекались кредитные ресурсы.

Согласно действующим нормам налогового законодательства размеры налоговых вычетов при приобретении физическими лицами квартиры, комнаты, жилого дома, долей в них, земельных участков и т. д. не могут превышать 2 млн руб. Таким образом, налогоплательщик фактически не может вернуть более 260 тыс. руб. В отношении процентов, направляемых на погашение кредитов, ситуация несколько иная. В соответствии с пока еще действующими положениями ст. 220 Налогового кодекса РФ суммы, направляемые на погашение процентов по кредитам при приобретении жилья, полностью включаются в состав имущественных налоговых вычетов при обложении налогом на доходы физических лиц. Однако с 1 января 2014 г. суммовые ограничения будут применяться и в отношении процентов по кредитам. Предельная сумма для применения налоговых вычетов в этом случае составит 3 млн руб., т. е. максимальная сумма налоговой выгоды в этом случае составит не более 390 тыс. руб. Таким образом, налогоплательщики, привлекающие заемные средства для приобретения и строительства жилья, после 1 января 2014 г. оказываются в худшем положении, чем те, кто успел заключить соответствующие кредитные договоры до наступления указанной даты. Проиллюстрируем это на простом примере. Заемщик привлекает кредит в сумме 5 млн руб. под 18% годовых. При средней выплате 450 тыс. руб. в год за 20 лет общая сумма процентных выплат составит 9 млн руб. В соответствии с действующими на сегодняшний день нормами налогового законодательства вся указанная сумма может быть включена в состав налоговых вычетов; соответственно, налоговая экономия составит 1 млн 170 тыс. руб. А с 1 января 2014 г., как уже было сказано, она не превысит 390 тыс. руб. Следовательно, становится очевидным, что указанное законодательное нововведение может оказать общее негативное влияние на состояние рынка ипотечного кредитования, так как оно носит явно дестимулирующий характер.

Также действующим законодательством о налогах и сборах предусмотрена возможность использования вычетов по налогу на доходы физических лиц и при продаже принадлежащего им жилья. В данном случае имущественный налоговый вычет предоставляется в размере доходов, полученных собственником от продажи жилых домов, квартир, комнат, дач, садовых домиков или земельных участков и т. д. Однако применение данного вычета имеет ряд ограничений. В том случае если продаваемое имущество находилось в собственности продавца менее трех лет, размер такого имущественного вычета не может превышать 1 млн руб. Указанная сумма не менялась с 2000 г., т. е. с момента введения в действие второй части Налогового кодекса РФ. С одной стороны, законодательные

¹ См., напр.: Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов.

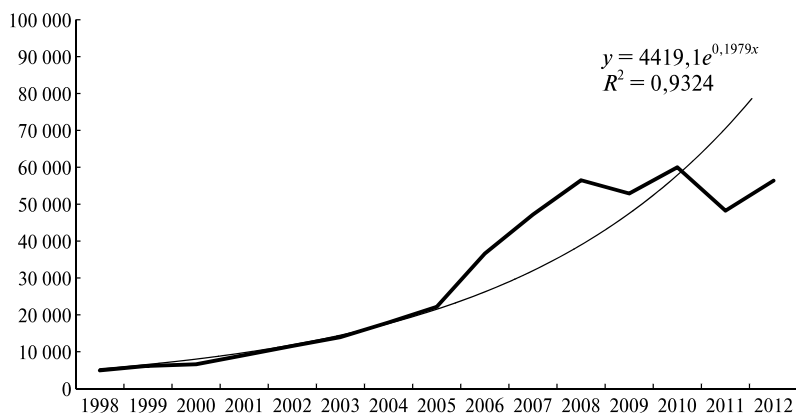


Рис. 4. Динамика стоимости жилья на вторичном рынке в Российской Федерации, руб. за 1 кв. м

Источник: по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (<http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/stats/> (дата обращения 12.09.2013)).

нормы, ограничивающие возможность использования данного налогового вычета, препятствуют широкому распространению спекулятивных сделок с жильем, с другой — ограничивают возможности добросовестных налогоплательщиков по реализации ими установленных налоговых преимуществ. В связи с этим полагаем, что, учитывая собственно инфляционные процессы, высокую стоимость жилья (рис. 4) и иные аналогичные факторы, следовало бы пересмотреть размер указанного вычета с учетом соответствия его величины реальной экономической ситуации.

Помимо уже сказанного, нельзя не упомянуть те нормы налогового законодательства, которые не только не являются налоговыми льготами, но, напротив, усиливают тяжесть налогового бремени, в частности на граждан, осуществляющих индивидуальное жилищное строительство. Так, в отношении физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, исчисление земельного налога по участкам, приобретенным ими для индивидуального жилищного строительства, производится с применением коэффициента 2 по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости¹.

Налоговые льготы, применяемые для привлечения средств населения в жилищную сферу, в особенности на первичный рынок жилья, безусловно, являются чрезвычайно важными стимулами не только для увеличения роста продаж жилой недвижимости, но и для развития строительной отрасли в целом. Однако без реализации определенных мер, в том числе и налоговых, в отношении строительного бизнеса проблему роста и развития отрасли не решить. Необходимо не только привлекать организации к строительству жилья, но и следует создать такие условия, при которых строительные компании будут снижать цены на вводимое жилье. Такая ситуация также будет способствовать увеличению возможностей населения по приобретению квартир, жилых домов и т. д.

В настоящее время в соответствии с действующим законодательством о налогах и сборах количество налоговых льгот, которые могут быть использованы организациями в ходе строительства и первичной продажи жилья, весьма ограничено. В частности, освобождены от обложения налогом на добавленную

¹ См. ст. 396 Налогового кодекса РФ.

стоимость реализация жилых домов, жилых помещений и долей в них, передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир, а также услуги застройщика в рамках договоров участия в долевом строительстве¹. Наличие явных выгод от применения налоговых льгот при косвенном налогообложении довольно спорно. Например, освобождение от обложения НДС каких-либо операций лишает налогоплательщиков права на применение соответствующих налоговых вычетов, а, кроме того, при условии, что уровень сложившихся цен обуславливается в экономике в целом соотношением спроса и предложения, НДС не должен оказывать существенного влияния на ценообразование. В этом случае скорее следует рассматривать влияние уровня тяжести обложения налогом на добавленную стоимость на уровень инфляции.

Представляется, что более эффективной мерой явилась бы замена льгот по НДС введением льготы по налогу на прибыль организаций, которая предусматривала бы освобождение от налогообложения доходов организаций, направляемых на строительство жилья. Аналогичная норма может быть предусмотрена и в отношении налога на доходы физических лиц для индивидуальных предпринимателей в рамках их предпринимательской деятельности.

Кроме того, в настоящее время организации и индивидуальные предприниматели, строящие жилье, должны исчислять земельный налог в отношении земельных участков, на которых осуществляется строительство, с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства, начиная с даты государственной регистрации прав на земельные участки и до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости. В том же случае, если указанный срок превышает три года, налогоплательщики должны применять повышающий коэффициент 4 в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости².

Таким образом, очевидно, что для оживления строительной индустрии и первичного рынка жилья, что, несомненно, необходимо в условиях существующей стагнации экономики, требуется неотложное введение мер налогового стимулирования, с одной стороны, инвестиционной активности населения, с другой — роста объемов строящегося жилья.

Нельзя не затронуть еще один аспект рассматриваемой проблемы. Невозможность для большей части населения России приобретения нового жилья обусловлено не только низким уровнем его доходов и высокой стоимостью жилья, но и высокой стоимостью ипотечных кредитов. Уровень процентов, взимаемых по долговым обязательствам, не снижается, и его снижение не предполагается в обозримой перспективе. Такое положение дел обусловлено прежде всего существующим уровнем инфляции в стране, который составляет, по официальным данным, примерно 6% (Медведев рассчитывает, что уровень инфляции в России по итогам 2014 г. составит 4—5%). Безусловно, значение данного фактора чрезвычайно велико. Очевидно, что проценты по ипотечным кредитам должны быть соразмерны уровню инфляции. Но все же это не единственный фактор, определяющий стоимость кредитных ресурсов. В России наблюдается существование весьма значительного неформального сектора экономики. По данным Правительства РФ, количество занятых в теневом секторе в настоящее время составляет примерно 38 млн человек, или 45—50% трудоспособного населения (Вести). По сведениям Росстата, доля неформальной занятости находилась в 2012 г. примерно на уровне 19% от общего числа экономически актив-

¹ См. п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

² См. ст. 396 Налогового кодекса РФ.

ного населения (Федеральная служба государственной статистики), что составляет величину почти в 2,5 раза меньшую, чем предыдущая оценка, но также весьма значительна. Процентные ставки при предоставлении кредитов под, условно говоря, теневые доходы, значительно выше, чем при предоставлении их под доходы официальные; соответственно, общий уровень стоимости кредитных ресурсов возрастает из-за этого фактора.

В обозначенной ситуации достаточно действенными могли бы оказаться отдельные методы налогового воздействия. Одним из методов выявления скрытых доходов является совершенствование налогового администрирования, т. е. выработка таких мер налогового контроля, которые приведут к невозможности сокрытия реальных доходов стимулировать выход из «тени». Помимо этого, целесообразно ввести в законодательство меры, которые позволят кредитным организациям при принятии решения о предоставлении кредитов учитывать неподтвержденные доходы потенциальных заемщиков с применением понижающих коэффициентов. Указанная мера будет стимулировать самих заемщиков выводить получаемые ими доходы из «тени». А это, в свою очередь, обеспечит не только приток дополнительных доходов в бюджетную систему, но, что является не менее важным, будет способствовать устранению имеющихся проблем в области ипотечного кредитования, в частности способствовать снижению процентных ставок.

Налогообложение в сфере ипотечного кредитования в отдельных странах

Для сравнения рассмотрим существующую практику налогообложения при применении ипотеки в отдельных странах Восточной Европы, а также в США — стране классического ипотечного кредитования.

Украина. Налоговым кодексом Украины предусмотрена возможность применения системы налоговых скидок в рамках налогообложения доходов физических лиц. В частности, налогоплательщики могут уменьшить свой налогооблагаемый доход на определенную часть суммы фактически уплаченных процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом¹.

Процентные выплаты, включаемые в налоговую скидку, определяются как произведение суммы процентов, фактически оплаченных налогоплательщиком в течение года в счет погашения ипотечного кредита, и коэффициента, учитывающего минимальную площадь жилья для определения налоговой скидки.

Для определения указанного коэффициента применяется следующая формула²:

$$K = \text{МП} / \text{ФП},$$

где K — рассчитываемый коэффициент; МП — минимальная общая площадь жилья (составляет 100 кв. м); ФП — фактическая общая площадь жилья, которое строится или будет приобретено плательщиком налога с привлечением ипотечного кредита.

В случае если величина рассчитанного коэффициента больше единицы, в налоговую скидку включается вся сумма фактически оплаченных процентов по ипотечному кредиту без применения такого коэффициента.

Кроме того, использовать право на включение в налоговую скидку соответствующих сумм процентов налогоплательщики могут лишь по одному ипотечному кредиту в течение 10 последовательных календарных лет.

¹ См. ст. 166 Налогового кодекса Украины.

² См. ст. 175 Налогового кодекса Украины.

Таким образом, в соответствии с налоговым законодательством Украины налогоплательщики имеют право применить льготу по ипотечному кредитованию на приобретение или строительство жилья неоднократно в течение жизни, и предельная сумма включаемых в налоговую скидку процентов по ипотечным кредитам зависит не от величины самого кредита и процентной ставки по нему, а от размера площади приобретаемого жилья.

Помимо этого, налогоплательщики могут воспользоваться льготой по налогу на доходы физических лиц при продаже или обмене жилой недвижимостью и земельными участками под ней. Согласно нормам действующего законодательства о налогах и сборах Украины доход, полученный физическим лицом от продажи или обмена жилого дома, квартиры и т. д., в пределах норм, установленных земельным законодательством, не подлежит налогообложению. Такое освобождение можно применить раз в год при условии, что реализуемое имущество принадлежало налогоплательщику на праве собственности не менее чем на протяжении трех лет¹. Данная льгота распространяется также и на операции, связанные с реализацией объектов незавершенного строительства.

Республика Казахстан. В соответствии с Налоговым кодексом Республики Казахстан налогоплательщики — физические лица имеют право на применение налоговых вычетов в отношении сумм, направленных на погашение вознаграждения по займам, полученным в жилищных строительных сберегательных банках на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий². Право на такой налоговый вычет реализуется налогоплательщиками ежемесячно через работодателей — налоговых агентов.

Республика Беларусь. Согласно налоговому законодательству Республики Беларусь освобождаются от налогообложения доходы физических лиц, получаемые ими в виде взносов, возвращаемых физическим лицам при прекращении строительства квартир или индивидуальных жилых домов либо в случае удешевления строительства. Кроме того, освобождаются от налогообложения доходы налогоплательщиков, полученные ими от продажи или обмена их собственных жилых помещений, при условии, что в течение пяти лет происходит продажа или обмен одного такого объекта. На тех же условиях подлежат освобождению от налогообложения доходы от реализации (обмена) доли в праве собственности на подобные объекты³.

Помимо выведения из-под налогообложения вышеуказанных доходов налоговым законодательством Республики Беларусь предусматривается возможность применения налогоплательщиками — физическими лицами определенных налоговых вычетов. Вычетам подлежат суммы фактических затрат как самого налогоплательщика, так и членов его семьи на строительство или приобретение жилого дома или квартиры, а также на погашение кредитов и займов, привлеченных для указанных целей. Однако право на применение таких вычетов имеют только те налогоплательщики, которые состоят на учете в качестве лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий⁴. Данный налоговый вычет предоставляется одному налогоплательщику только в отношении одного жилого помещения.

Болгария. Отдельные категории налогоплательщиков имеют право на налоговые льготы при привлечении заемных средств на приобретения жилья. В Болгарии данная льгота реализуется в виде уменьшения базы по подоходному налогу с населения. Воспользоваться указанной льготой имеют право молодые семьи при соблюдении ряда определенных условий.

¹ См. ст. 172 Налогового кодекса Украины.

² См. ст. 166 Налогового кодекса Республики Казахстан.

³ См. ст. 163 Налогового кодекса Республики Беларусь.

⁴ См. ст. 166 Налогового кодекса Республики Беларусь.

Во-первых, лицо, претендующее на уменьшение своих налоговых обязательств, должно состоять в зарегистрированном браке. Во-вторых, возраст супругов не должен превышать 35 лет на момент заключения договора ипотечного кредитования. В-третьих, в течение налогового периода (календарный год) жилье, находящееся в залоге по условиям договора ипотечного кредитования, являлось для молодых супругов единственным.

Помимо этого, налоговые льготы могут быть использованы в течение первого года выплаты процентов. И кроме того, распространяется указанная льгота на проценты, выплачиваемые по первым 100 тыс. левов основной суммы ипотечного кредита на покупку жилья. Право на применение льготы имеет лишь один из супругов по выбору, второй должен представить письменное заявление об отказе от использования льготы в соответствующем календарном году. Право на применении данной льготы может быть реализовано налогоплательщиком исключительно посредством представления в налоговые органы налоговой декларации, содержащей сведения о суммах соответствующих вычетов (Главная налоговая инспекция Болгарии).

США. «...Налоговое законодательство Соединенных Штатов очень сложное, а иногда доходит до абсурда. Фактически оно абсурдно, но мы должны принимать его таким, как оно есть, до тех пор, пока оно не будет отменено или пока его не заменит новое» (Налоги и инвестиции в США). Система применения налоговых освобождений в США носит многоступенчатый и весьма непростой характер. По общему правилу американского налогового законодательства налогоплательщики — физические лица имеют право на вычеты из налогооблагаемого дохода за все затраты и потери, понесенные в текущем налоговом периоде (календарном году). В отношении определенных видов расходов и потерь установлены определенные суммовые пределы, в рамках которых расходы принимаются к вычету. Сверхнормативные расходы могут быть учтены налогоплательщиками в следующем году, если такие затраты подлежат вычетам. В частности, при определении своих налоговых обязательств по налогу на доходы физических лиц налогоплательщики могут уменьшить налоговую базу на суммы выплат по ипотечным кредитам. Однако условия, позволяющие реализовать данное право, весьма непросты и неоднозначны.

Прежде всего физические лица имеют право на применение вычетов при реализации ими принадлежащего им жилья. Применение указанного вычета возможно в том случае, если не менее чем на протяжении двух лет из пяти непосредственно предшествующих дате продажи лет продаваемое жилье было единственным для налогоплательщика, а также указанное жилье являлось его собственностью. Размер такого налогового вычета для одного человека составляет 250 тыс. долл. США, для супругов, состоящих в зарегистрированном браке и подающих совместную налоговую декларацию, — 500 тыс. долл. США.

Если речь идет об ипотечном кредитовании, то в этом случае вычету подлежат суммы процентов, выплаченные заемщиками за пользование данными кредитами. При этом размеры самих налоговых вычетов зависят от срока, на который выдается ипотечный кредит (от даты заключения договора об ипотечном кредитовании), величины займа, и от того, каким образом в дальнейшем будет использовано имущество, приобретаемое с привлечением ипотечного кредита.

В определенных случаях налогоплательщики имеют право принять к вычету всю сумму выплаченных им процентов по кредиту. Для этого необходимо, чтобы выполнялось хотя бы одно из трех следующих условий.

1. Ипотека была привлечена не позднее 13 октября 1987 г.
2. Ипотечный кредит был взят после 13 октября 1987 г. для постройки дома или для его улучшения, притом что в течение всего предшествующего года со-

вокупная сумма долга по ипотечным кредитам физического лица составляла менее 1 млн долл. США (менее 500 тыс. долл. США для лиц, состоящих в браке и подающих отдельные налоговые декларации).

3. Ипотечный кредит был привлечен после 13 октября 1987 г. Кредит привлечен не для строительства или улучшения жилого дома, а для иных целей. При этом в течение предшествующего года сумма таких кредитов не превышала 100 тыс. долл. (50 тыс. долл. для лиц, состоящих в браке, но представляющих отдельные налоговые декларации). Кроме того, указанная сумма кредитов не должна превысить в предшествующем году рыночной стоимости дома с учетом процентов, выплачиваемых в двух предыдущих ситуациях. В данном случае, например, речь может идти о кредитах, используемых для обеспечения возможности осуществления выплат по предыдущим ипотечным кредитам, или об отдельных видах займов, которые предоставляются под залог недвижимости.

Суммовые ограничения, предусмотренные в случаях 2 и 3, распространяются на совокупные выплаты по ипотеке в отношении основного (первого, главного) жилья и второго жилья¹.

Вычет процентов для целей налогообложения возможен только по ипотечным кредитам, имеющим соответствующее обеспечение. Например, таким обеспечением могут являться земельные участки.

Если физическое лицо использует свое жилье в качестве офиса для ведения собственного бизнеса, использование его права на налоговые вычеты регулируется отдельными специальными законодательными актами.

Право на применение налоговых вычетов остается у физических лиц даже в том случае, если жилье, приобретенное с привлечением ипотечных кредитов, было уничтожено в результате стихийных бедствий, катастроф и т. д. Это право может быть реализовано при соблюдении следующих условий. В течение разумного периода времени после разрушения дома он был восстановлен владельцем либо же собственник жилья без восстановления разрушенного строения продал участок земли, на котором оно находилось.

Данный порядок относится как к основному, так и ко второму жилью. Однако термин «разумный период времени» законодательно не определен (Публикация 936 — основная часть).

Кроме того, существует еще ряд отдельных особенностей применения налоговых вычетов по ипотечным кредитам в США. В частности, могут быть включены в общие налоговые вычеты суммы определенных штрафных санкций, например за досрочное погашение ипотечного кредита.

В случае если проценты по ипотечным займам выплачиваются авансом, т. е. не могут быть отнесены к выплатам текущего налогового периода (календарного года), такие проценты могут быть включены в состав налоговых вычетов в том налоговом периоде, к которому они относятся.

Если жилой дом приобретается при условии аренды (а не приобретения в собственность) земельного участка, на котором этот дом расположен, то арендные платежи за землю в этом случае принимаются к вычету аналогично процентам по ипотечным кредитам. Однако для этого необходимо, чтобы были выполнены следующие условия:

- срок аренды земельного участка составляет более 15 лет;
- право аренды может быть без ограничений передано другому лицу;
- в дальнейшем существует возможность выкупа земли в собственность;
- интересы арендодателя защищены.

¹ Главный дом. Физическое лицо можете иметь только одно основное жилье. Это дом, где обычно налогоплательщик живет большую часть времени. Вторым жильем является любой другой дом из принадлежащих налогоплательщику по его выбору.

Отдельного упоминания заслуживают расходы, которые не относятся к процентам, выплачиваемым по ипотечным кредитам, но имеют к получению указанных кредитов самое непосредственное отношение. Это могут быть, в частности, расходы на оплату услуг адвокатов, расходы на оплату комиссионных вознаграждений, обязательные платежи в бюджет.

Например, в среднем комиссия по ипотечному займу составляет от 0,5 до 3% от суммы привлекаемого кредита. Помимо этого, расходы по ипотеке включают в себя различные банковские взносы, титульное страхование и ипотечный налог, который составляет 1,8% от суммы ипотечного кредита для кредитов размером ниже 499 999 долл. США и 1,925% — для кредитов размером выше 499 999 долл. США. Кроме того, к аналогичным расходам относятся затраты на оценку недвижимости, подготовку отчета о кредитоспособности, а также на составление заявки на кредит.

По общему правилу перечисленные расходы не могут быть одновременно отнесены к налоговым вычетам в том году, когда они были произведены, а должны равномерно распределяться в течение всего периода погашения ипотечных кредитов.

Кроме того, в состав налоговых вычетов может быть включен налог на недвижимость, а для владельцев кооперативных квартир — также часть ежемесячных платежей за техобслуживание.

Особым случаем при определении величины налоговых вычетов является так называемое ипотечное перекредитование. Налогоплательщики привлекают новые ипотечные кредиты при непогашенных старых для того, чтобы расплатиться по предыдущим обязательствам. Другими словами, новые заимствования призваны сохранить основное жилье налогоплательщика. В такой ситуации налоговые вычеты применить практически невозможно. Единственный вариант, при котором привлечение новых ипотечных кредитов при наличии непогашенных старых не препятствует включению процентов по ипотеке в состав налоговых вычетов, является привлечение таких новых кредитов владельцами жилых помещений для улучшения уже имеющегося у них жилья.

Ниже представлен примерный алгоритм определения возможности принятия процентов, выплачиваемых по ипотечным кредитам, в качестве налоговых вычетов при налогообложении доходов физических лиц (рис. 5).

Некоторые выводы

В условиях общей нестабильной экономической ситуации во всем мире наблюдается неустойчивая ситуация и на рынке жилья. Проблемы роста «плохих» долгов, рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам и другие аналогичные проблемы присущи практически всем странам независимо от уровня развития их экономических систем. В условиях существующего серьезного спада в экономике необходимо выработать ряд мер стимулирующего воздействия на экономическую активность, в том числе далеко не в последнюю очередь налоговых. Наличие налоговых льгот, связанных с ипотечным жилищным кредитованием, является действенным фактором, способствующим развитию первичного ипотечного рынка. Они позволяют существенно увеличить доступность долгосрочных ипотечных кредитов для населения. Кроме того, указанные меры способствуют увеличению сбережений населения и, как следствие, снижению инфляции. Целевой группой в этом случае должен стать нижний уровень среднего класса. В частности, необходимо предусмотреть возможность увеличения размеров имущественных налоговых вычетов как при реализации, так и при покупке жилья, а также отказаться от введения ограниче-



Рис. 5. Примерный алгоритм отнесения процентов по ипотечным кредитам к налоговым вычетам при налогообложении доходов физических лиц

Источник: по материалам сайта Службы внутренних доходов США IRS (<http://www.irs.gov/publications/p936/10426g05.html> (дата обращения 15.10.2013)).

ний по величине процентов, принимаемых к вычету, по кредитам на приобретение и строительство жилья. Также целесообразно рассмотреть возможность использования наиболее применимого в условиях России зарубежного опыта налогообложения ипотеки. В частности, можно было бы использовать при определении размеров налоговых вычетов не абсолютные величины, выраженные в рублях, а применить коэффициенты, основанные на оценке площади приобретаемого жилья. При этом расчет величины жилой площади, позволяющий применить налоговый вычет, должен учитывать как минимум действующие социальные нормы размера жилой площади, установленные законодательством. Помимо этого, необходимо пересмотреть положение отечественного налогового законодательства, позволяющего воспользоваться налоговым вычетом при приобретении дома или квартиры только раз в жизни. Вполне достаточно ввести ограничение на их применение, например предоставить налогоплательщикам возможность использования имущественных налоговых вычетов раз в 7—10 лет. Кроме того, целесообразным может оказаться введение дифференцированного подхода к предоставлению налоговых вычетов. Например, право на вычеты будет предоставлено только физическим лицам в отношении их доходов, не превышающих определенный уровень. В отношении сверхнормативных доходов налоговые вычеты применяться не будут. Также возможно установить дифференцированные размеры налоговых вычетов в зависимости от

величины доходов налогоплательщиков, не превышающих установленный предел. Данный подход позволит обеспечить большую доступность ипотечных кредитов и для граждан с невысоким уровнем дохода. Помимо уже предложенных мер налогового стимулирования может быть рассмотрен вопрос о введении в действующее налоговое законодательство норм, предусматривающих включение в состав налоговых вычетов сумм уплачиваемых налогов, связанных с владением недвижимостью в течение всего срока погашения ипотечных кредитов, как это сейчас существует, например, в США, а также сумм дополнительных расходов, связанных с оформлением ипотечных кредитов, страхованием недвижимости и т. д.

В заключение следует отметить, что предлагаемые меры налогового воздействия будут способствовать не только развитию ипотечного кредитования, ускорению темпов жилищного строительства и первичной реализации жилья в России, но также приведут к увеличению склонности населения к сбережению, сокращению скорости оборота денежной массы и, как следствие, к определенному снижению уровня инфляции.

Источники

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.ahml.ru>

Банк России. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.ahml.ru>; http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_1-2013.pdf

Вести. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.vesti.ru/doc.html?id=1071317&cid=5>

Главная налоговая инспекция Болгарии. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.taxadmin.minfin.bg/en/>

Медведев рассчитывает, что уровень инфляции в России по итогам 2014 г. составит 4–5%. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.lprime.ru/macroeconomics/20130928/767167385.html>

Налоги и инвестиции в США. DR International global real estate solutions. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.drinternational.net/consulting/legal_information/usa/taxes_payments

Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов.

Публикация 936 — основная часть. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p936.pdf>

Служба внутренних доходов США. IRS. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.irs.gov>

Федеральная налоговая служба. Официальный сайт. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.nalog.ru>

Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.gks.ru>

FundsHub.ru. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://fundshub.ru/market/opinion/11940.php>