

Меры налогового поощрения строительства и приобретения жилья гражданами РФ.

Иванова Елена Николаевна

Студентка

Саратовский государственный университет им.Н.Г. Чернышевского. Исторический факультет, специальность «юриспруденция». Саратов. Россия.

e_lena86@mail.ru

Налоговым кодексом РФ присутствуют меры налогового поощрения граждан, стремящихся своими силами приобрести или построить жилье для себя и своей семьи. Так, например, статьей 220 предусматривается имущественный налоговый вычет в сумме, израсходованной на приобретение жилого дома, квартиры или доли (долей) в них, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам). То есть, суммы, направленные на погашение кредита подлежат вычету из налоговой базы. Включение в НК этой нормы очень важно, так как в настоящее время особое значение приобретает развитие ипотечного кредитования. Однако не совсем понятно, как быть в ситуации, когда кредит берется на льготных условиях под более низкий, чем обычно процент, однако льгота эта не предоставляется государством. Суммы экономии на процентах по займам признаются доходом налогоплательщика и подлежат обложению налогом на доходы физических лиц, если размер платы за кредит более чем на 25% ниже ставки рефинансирования ЦБ РФ (ст.212 НК РФ, СЗ РФ 1998. №31. Ст. 3824). Получается, что в рассматриваемой ситуации суммы, направляемые на погашение кредита и процентов по нему, от налогообложения освобождаются, а вот разница между обычной и пониженной платой за кредит облагается налогом как доход налогоплательщика?

Федеральным законом от 27.07.2006 были внесены изменения в Налоговый кодекс РФ, и в перечень имущества, при продаже или покупке которого предоставляется вычет, были добавлены комнаты в коммунальных квартирах. До этого налоговые органы отказывали налогоплательщику в предоставлении налогового вычета при покупке комнаты на том лишь основании, что в статье 220 Налогового кодекса комната как объект права не упоминалась (действительно, «жилого дома, квартиры, долей в них»). Имел место случай, когда судом это решение было признано не соответствующим закону, так как в данном случае нужно было применить расширенное толкование нормы права, но это, к сожалению, скорее исключение, чем правило. (Черкашина О.А. Закон и право 2007№1). При продаже или покупке доли в праве на жилое помещение вычет предоставляется налогоплательщику в размере, соответствующем его доле в праве на имущество, то есть распределяется между всеми участниками долевой собственности. Такое положение дел в некоторой степени препятствует взгляду на долю в праве как на самостоятельный объект гражданских прав. Ведь приобрести долю в праве на имущество становится значительно менее выгодно, чем стать единственным владельцем собственности. Часто общая собственность на недвижимость – наследие советской эпохи. Встречаются случаи, когда граждане даже не подозревают о том, что являются обладателями именно доли в праве на жилой дом, а не отдельной квартиры в нем. Между жильцами складывается порядок пользования, и до момента возникновения спора они зачастую успевают забыть о том, что на самом деле сообща владеют одним и тем же имуществом. Это порождает немало проблем, связанных с разделом имущества и другими спорами между соседями. В дополнение ко всему, продаже доли могут препятствовать многочисленные самовольные перепланировки, осуществляемые собственниками и не позволяющими остальным распорядиться своим имуществом. Если же все-таки это удастся сделать, обе стороны оказываются в невыгодном положении, так как сумма предоставляемого им налогового вычета тем меньше, чем меньшая доля в общем имуществе принадлежит продавцу. С другой стороны, если снять эти ограничения, станет выгодно дробить имущество между несколькими собственниками, с тем чтобы получить больший налоговый вычет. Возможно, решением могло бы стать

предоставление вычета в 1000 000 рублей каждому из собственников, если им будут предоставлены доказательства раздельного пользования общим имуществом (например, открытия нескольких лицевых счетов для оплаты коммунальных услуг), при чем за определенное время (например, 3 года) до продажи или иного отчуждения жилья. Кроме того, при отчуждении жилого помещения не полностью всеми собственниками одновременно, а в разное время самостоятельно каждым из них вычет должен предоставляться каждому в отдельности, при условии, что между сделками есть определенный промежуток времени (скажем, также 3 года) или покупателями выступают не одно, а разные лица.

Возможно, что изложенные выше предложения требуют доработки, однако совершенно бесспорно то, что особым случаем отчуждения доли в праве на жилое помещение является передача ее одним из собственников другому. В этом случае совершенно нелогично, что налогоплательщику предоставляется вычет только в соответствии с приобретаемой или отчуждаемой им долей.

В практике нередки случаи, когда жилое помещение приобретается гражданином с целью последующего перевода его в нежилое. В таком случае сразу после такого перевода право гражданина на получение налоговой льготы должно теряться, а суммы неуплаченного на этом основании налога подлежат перечислению в бюджет.

В настоящее время гражданам, владеющим недвижимым имуществом на праве собственности в течение трех лет, предоставлена возможность получить при его продаже вычет в размере стоимости продаваемого имущества. Подготовленное Министерством финансов предложение состоит в отмене этой льготы для тех налогоплательщиков, для которых отчуждаемое жилое помещение не является единственным, равно как и для тех, кто в нем постоянно не проживает. (Минфин решил квартирный вопрос. Газета Коммерсант № 24 (№ 3600) от 15.02.2007, <http://www.kommersant.ru/doc.html?path=/daily/2007/024/13788035.htm>) Таким гражданам предполагается предоставлять только вычет в 1000 000 рублей. В свете сложившейся на рынке ситуации с постоянным ростом цен на жилье такая мера может быть оправданной, если не будет одновременно запрещено и уменьшать налоговую базу на сумму стоимости жилья в момент его приобретения с учетом индексации. В данном случае могут оказаться в невыгодном положении граждане, получившие жилые помещения в дар или по наследству, а также от государства на безвозмездной основе, поэтому за ними должно быть сохранено право на вычет в размере всей вырученной суммы. Это следует из смысла абз.3. п.3, п.18 ст. 217 НК РФ. Хотелось бы также обратить внимание на то, что с сумм денежных средств, за счет которых приобреталось жилье, налог уже однажды был уплачен, и, если отменить возможность вычета из налоговой базы первоначальной стоимости недвижимости, то один и тот же доход может фактически облагаться налогом два и более раза. Однако не составляет труда представить себе, как несложно может оказаться обойти эту норму. Зарегистрировав имущество на родственника или поменяв место регистрации, можно решить проблему повышенного налогового бремени. Кроме того, наличие двух объектов недвижимости совсем не обязательно является признаком особого достатка: все зависит от ее качества и стоимости, из которой, вероятно, и было бы наиболее целесообразно исходить при разработке подобных законопроектов. Владелец трехэтажного коттеджа, являющегося его единственным жилым помещением, проживающий в нем, может получить вычет больший, чем владелец двух комнат в коммунальных квартирах. Регистрация же по месту жительства или ее отсутствие не могут служить, согласно Федеральному закону, основанием для ограничения или условием реализации прав и свобод граждан (ФЗ от 25.06.1993 №5242-1 «О праве граждан РФ на свободу перемещения, выбор места пребывания и жительства», Ведомости СНД РФ и ВС РФ 1993 №32. Ст.1127), в то время как инициаторы нововведений предлагают фактически связать право на получение налоговой льготы с «пропиской».