

НАЗАРЕНКО А. В.

аспірантка

Харьков

Вопрос обеспечения жильем является одним из наиболее острых для общества, поскольку наличие и состояние жилья определяет нижний порог уровня жизни человека. Особенно острой проблема обеспечения жильем является для молодежи, которая еще не имеет ни соответствующего уровня доходов для строительства или приобретения жилья, ни места работы, которое обеспечило бы получение необходимых доходов.

О невозможности характеристики уровня жизни населения без учета наличия и состояния жилья настаи-

вают В. Жеребин и Н. Ермакова, Н. Кремлев, В. Мандибура, Н. Кизим, В. Пономаренко и Ф. Узунов, В. Чарина и другие ученые, включая индикатор «жилье» или «обеспечение жильем» к необходимым и неотъемлемым его показателям. Однако среди исследований в соответствующей сфере недостаточное внимание уделяется воздействию элементов налога (как экономической категории) и налогообложения (как процесса) на решение проблемы обеспечения населения жильем. Именно поэтому объектом исследования выбрано налоговое регулирование обеспечения населения жильем.

Целью статьи является обоснование стимулирующего воздействия инструментов налогового регулирования относительно обеспечения населения жильем.

Согласно Конституции Украины государство создает условия, при которых каждый гражданин имеет

УДК 336.225:332.822.1

ИНСТРУМЕНТЫ НАЛОГОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ

возможность построить, приобрести или взять в аренду жилье. Тем, кто требует социальной защиты, жилье предоставляется государством и органами местного самоуправления бесплатно и за доступную плату.

Действующая жилищная политика нашего государства недостаточно действенна, т. к., по данным Государственного комитета статистики Украины [6], количество лиц, получивших жилье в течение года, постепенно уменьшается, причем значительно быстрее от постепенного сокращения количества лиц, пребывающих на квартирном учете. Чрезвычайно мала и доля лиц, из тех, кто пребывал на квартирном учете, его получивших (табл. 1).

ипотечные кредиты, в то время как в начале 2008 г. приобретение жилья финансировал 41 банк [13]. Ситуация обостряется чрезмерным размером кредитных ставок по ИЖК в Украине – на данный момент банки готовы выдавать ИЖК на первичное жилье под 17,7 – 29,72%, на вторичное жилье 23 – 30% годовых в гривне. По подсчетам специалистов при выплате кредита в течение 20 лет сумма внесенной процентной ставки достигает 80 – 90% стоимости жилья, выступающего объектом ипотеки [11]. В то же время ставки ИЖК в Молдове составляют 21%, РФ – 16,5%, Кипре – 5,5%, Великобритании – 4,8%, Франции – 4,4%, Испании – 4,2%, Германии – 3,9%, Португалии – 2,8% [7]. Существенен и размер первого взноса,

Таблица 1

Характеристика обеспеченности населения Украины жильем*

Показатель	Период, год									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Количество семей и одиноких граждан, пребывающих на квартирном учете на конец года, тыс.	1765	1624	1533	1460	1414	1323	1300	1252	1216	1174
% к предыдущему году	–	92,01	94,40	95,24	96,85	93,56	98,26	96,31	97,12	96,55
Количество семей и одиноких граждан, получивших жилье в течение года, тыс.	32	29	25	25	23	20	20	17	17	11
% к предыдущему году	–	90,63	86,21	100,0	92,00	86,96	100,0	85,00	100,00	64,71
% к общему числу лиц, пребывающих на квартирном учете	1,81	1,79	1,63	1,71	1,63	1,51	1,54	1,36	1,40	0,94

* Составлено автором по данным Государственного комитета статистики Украины [6].

Среди средств государственной жилищной политики: ипотечное кредитование; льготные кредиты на строительство (приобретение) жилья; обеспечение жильем за счет госбюджета молодежи, переселяющейся в труднедостаточные сельские населенные пункты; частичная компенсация процентной ставки банков молодым семьям и одиноким гражданам на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья; освобождение от НДС операций по поставке жилья, кроме их первой поставки; право социально незащищенных слоев населения на бесплатное получение жилья из жилищного фонда социального предназначения; предоставление беспроцентного кредита для жилищного строительства (приобретения) квартир или индивидуальных жилых домов госслужащими, требующими улучшения жилищных условий согласно закону и т. д.

Наибольшим регулятивным потенциалом среди инструментов налогового регулирования в решении проблемы обеспечения жильем, по мнению автора, обладает ипотечное жилищное кредитование (далее ИЖК).

Ипотека существенно расширяет возможности населения по приобретению жилья. Однако программы ипотечного кредитования существенно сократились. По состоянию на 1 апреля 2010 г. ипотечные кредиты выдавались 16-ю банками [4]. При этом вторичный рынок жилья кредитуют 13 банков, первичный – 7. Для сравнения: в первой половине 2009 г. банки-кредиторы не выдавали

25 – 70% от стоимости жилья [4], что также ограничивает возможности населения к использованию данного инструмента жилищной политики.

В пользу ИЖК свидетельствует право лица на включение в состав налогового кредита по налогу с доходов физических лиц (далее НДФЛ) части суммы процентов по ИЖК. Однако здесь существует ряд ограничений (табл. 2).

Исходя из приведенных ограничений, необходимым является изъятие из законодательства Украины положений, которые сужают круг лиц, имеющих право на включение в налоговый кредит части процентов по ИЖК. При этом следует учитывать, что в Проекте налогового кодекса Украины большинство ограничений сохраняется, за исключением лишь возрастного. Кроме того, само понятие «налоговый кредит» заменяется термином «налоговая скидка» [12], что более правильно.

По мнению автора, прежде всего следует устранить ограничения относительно непредоставления права на налоговый кредит по НДФЛ лицам, получающим вознаграждение за труд в форме, отличной от заработной платы.

Инструментом налогообложения, стимулирующим обеспечение населения жильем, который может быть успешно внедрен в практике жилищной политики Украины, является российский имущественный вычет (аналог украинского налогового кредита по НДФЛ) при

приобретении жилья, который предоставляется один раз в жизни на сумму 2 млн руб. (до 1 января 2008 г. – 1 млн руб.) [9; 10]. Однако для увеличения стимулирующих свойств данного инструмента, реализации принципов социальной справедливости и платежеспособности следует устанавливать не фиксированную сумму кредита (вычета), а определенный процент от стоимости приобретаемого жилья.

должить строительство, а также сделает стоимость жилья более доступной для населения [5].

Относительно перспективного законодательства следует указать, что вводимый Проектом налогового кодекса Украины налог на недвижимость не будет нести угрозы для социально незащищенных слоев населения, поскольку предусматриваемый им необлагаемый минимум (100 м² для жилья в городской местности и 200 м² –

Таблица 2

Ограничения по получению права на включение в налоговый кредит по НДФЛ сумм процентов по ипотечному кредиту*

Характеристика ограничения	Сущность
Частота возникновения права на налоговый кредит	Воспользоваться правом на налоговый кредит заемщик может не чаще одного раза на 10 календарных лет, начиная с года, в котором объект ипотеки приобретается (начинает строиться)
Сумма льготы	Налоговый кредит не может превышать облагаемого дохода, полученного как заработная плата
	Налоговый кредит включает лишь часть суммы процентов по ИЖК
	В налоговый кредит включаются только суммы, уплаченные в отчетном налоговом году
Площадь жилья, которое приобретается или строится	Процедура определения суммы налогового кредита дискриминирует заемщиков, приобретающих жилье площадью более 100 м ² , вследствие необходимости корректировки суммы уплаченных процентов на коэффициент, равный частному от деления минимальной площади жилья (100 м ²) на фактическую площадь жилья, если такой коэффициент меньше единицы
«Документальные» ограничения	Заемщик должен иметь идентификационный номер
	Договор об ИЖК должен быть заключен на срок не менее 5 полных календарных лет
	Приобретаемое или строящееся жилье должно быть основным местом проживания лица
«Статус» лица	Не имеют права на налоговый кредит: 1) самозанятые лица, которые не получают доход в виде заработной платы как наемные работники; 2) военнослужащие и лица, получающие согласно условиям оплаты труда доходы, отличные от заработной платы; 3) нерезиденты и резиденты, выехавшие за границу на постоянное место жительства; 4) лица младше 18 лет

* Составлено автором по данным [3; 4].

Стимулирующими инструментами налогообложения, способствующими решению проблемы обеспечения граждан жильем, могут быть льготы по налогу на прибыль предприятий, которые должны обусловить уменьшение себестоимости строительства жилья. Среди них: ускоренная амортизация основных фондов, налоговый кредит по налогу на прибыль, снижение ставки налога на прибыль, освобождение от налогообложения прибыли, полученной в результате реализации инвестиционных проектов по строительству доступного жилья, и т. п.

Кроме того, целесообразным является внедрение и льгот по НДС. Прежде всего тех, которые широко применяются в практике зарубежного налогообложения: освобождение от налогообложения первой поставки жилья (Великобритания, Литва, Мальта, Нидерланды, Словакия); сниженная ставка налогообложения для операций по предоставлению жилья в аренду (Болгария, Венгрия, Дания, Литва) и ремонту жилья (Чехия) [13]. По данным Министерства регионального развития и строительства Украины, отмена НДС на при строительстве жилья позволит снизить его стоимость на 8%, что уменьшит расходы застройщиков и позволит им про-

в сельской, а в случае, если в объекте жилой недвижимости зарегистрировано более 2-х человек в городской местности или более 5-ти – в сельской, то по нулевой ставке облагается площадь, определяемая как произведение 40 м² на число зарегистрированных лиц) позволяет защитить их от увеличения налогового бремени на них.

С учетом изложенного можно сделать вывод о том, что налоговое регулирование обеспечения населения жильем является недостаточно действенным в Украине и имеет существенный неиспользованный потенциал. Применяемые на практике инструменты также несовершенны и имеют ряд «сдерживающих» составляющих в своем механизме воздействия. Именно поэтому необходимым является не только усовершенствование действующего механизма налогового регулирования обеспечения населения жильем (в частности, права на включение в налоговый кредит части суммы процентов по ипотечному кредиту), но и существенное расширение круга рычагов налоговой политики, способствующих решению указанной проблемы, в том числе внедрение тех из них, которые успешно применяются в практике налогообложения зарубежных государств. Следует также указать, что механизм предоставления налоговых

льгот, имеющих целью решение проблемы обеспечения населения жильем, должен быть четко разработан и проанализирован как с позиции социального эффекта, так и с точки зрения целесообразности для предприятия и государства (т. е. выбираемый вид льготы должен быть наиболее подходящим (компромиссным) для всех сторон соответствующих отношений), исследование и оценка которых составляют направления дальнейших исследований автора. ■

ЛИТЕРАТУРА

1. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. №898-IV [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
2. Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» від 22.05.2003 р. №889-IV (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
3. Закон України «Про податок на додану вартість» від 3 квітня 1997 р. №168/97-ВР [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>
4. Аналітичний звіт УНІА «Житлове іпотечне кредитування в Україні» за I квартал 2010 року [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid=news%7C128>

5. Будівельники позитивно оцінюють ініціативу Уряду щодо відміни ПДВ на будівельні роботи при спорудженні житла [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/index.php?id=2975>

6. Житловий фонд [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

7. **Заглада Л.** Нова квартира за ціною трьох! [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://realt.aviso.ua/uk/news?id=e7e82825-a12b-4c57-a22e-c8bd6e0455f0>

8. Іпотечні кредити залишаються недосяжними [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/publications/4ba72b245993e>

9. Налоговый кодекс Российской Федерации [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.roskodeks.ru>.

10. Основные направления налоговой политики РФ на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=88298>

11. Переваги іпотечного кредитування житлової нерухомості [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://news-realty.com/perevagi-ipotechnogo-kredituvannya-zhitlovoi-nerухomosti/>

12. Проект податкового кодексу України №6509 від 15.06.2010 [Електронний ресурс].–Режим доступу:http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id1=8pf3511=37984

13. Taxation and customs Union [Електронний ресурс].– Режим доступу: http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxation/gen_info/info_docs/tax_inventory_en.htm