

УДК 336.221.22

Решетниченко Е.С., студент магистратуры
1 курс , факультет "Финансовая экономика"
Оренбургский филиал РЭУ им. Г.В. Плеханова
Россия, г. Оренбург
Научный руководитель: Огородникова Е.П.
к.э.н., доцент
Россия, г. Оренбург

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ СУБЪЕТОВ ЖИЛИЩНОЙ ИПОТЕКИ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

Аннотация:

В статье рассматриваются субъекты жилищной ипотеки: заемщик, банк-кредитор, продавец, государство, уполномоченные государственные органы, страховые и оценочные компании, риэлторы. Детально представлена сущность каждого из субъектов, проанализированы связи между ними. Опираясь на налоговый кодекс Российской Федерации, изучены статьи, которые регламентируют деятельность каждого из субъекта. В работе обобщены проблемы, связанные с налогообложением и предложены пути их решения.

Актуальность темы статьи обусловлена значимостью ипотечного кредитования в обеспечении собственным жильем. Налогообложение неотъемлемо связано с жилищной ипотекой. Легальность работы всех

субъектов ипотеки обеспечивает своевременное налоговое поступление в бюджет страны.

Ключевые слова: субъект жилищной ипотеки, налогообложение, заемщик, банк, продавец, государство, уполномоченные государственные органы, страховые и оценочные компании, риэлторы, налоговый кодекс Российской Федерации, проблема налогообложения, легальность.

Reshetnichenko E.S., master student

1 class , Financial economics faculty

Plekhanov Russian University of Economics

Orenburg, Russia.

Academic Advisor: Ogorodnikova E.P.

Ph.D. in Economics, associate professor

Orenburg, Russia.

Taxation of the residential mortgage subjects: challenges and solutions

Abstract:

The article deals with the subjects of residential mortgage: mortgagor, credit bank, seller, government, competent public bodies, insurance and valuation companies and real estate agents. Heart of the matter of all the subjects is described in details and the subjects' connection is investigated. There are studied the articles regulating the activity of each of the subjects through the

lens of the Russian Tax Code. The work touches upon the tax assessment issues and includes possible solutions.

Relevance of the article lies in the fact that mortgage credit takes a great part in the owner-occupied dwelling accommodation. Taxation is an integral part of the residential mortgage. Legal activity of all the mortgage subjects provides timely tax revenue to the nation's budget.

Key words: residential mortgage subject, taxation, mortgagor, bank, seller, government, competent public bodies, insurance and valuation companies, real estate agent, legality.

С каждым годом все больше квартир приобретается посредством ипотечного займа. Ипотечный кредит- кредит или заем, предоставляемый на срок три и более года банком(кредитной организацией) юридическому или физическому лицу для приобретения объекта недвижимости под залог приобретаемого имущества в качестве обеспечения обязательства.[1]

На рисунке 1 представлен объем выдач ипотечных кредитов с 2009 по 2017 гг.[11]



Рисунок 1- Объем выдач ипотечных кредитов с 2009-2017 гг. *

*Составлено автором на основе данных Центрального Банка

Из данного рисунка хорошо видно, что в целом тенденция купленной недвижимости в ипотеку имеет положительную динамику. Спады прослеживаются лишь в периоды экономического кризиса: 2012 и 2014 года. В 2017 году выдано рекордное количество ипотечных займов и сумма превысила 2 триллиона рублей, это в 15,5 раз больше по сравнению с 2009 годом.

В ипотечном кредитовании выделяются объекты и субъекты. К первым относятся земельные участки, жилые помещения(квартиры, дома, дачи и т.д.), нежилые и производственные объекты и т.п. Рассмотрим субъекты жилищной ипотеки:[4]

1) Заемщик (залогодатель)- физическое лицо, желающие улучшить свои жилищные условия. Он заключает кредитный договор с банком, оформляет предмет залога в собственность, исполняет обязательства перед банком.

2) Банк-кредитор (залогодержатель). К данному субъекту можно отнести ипотечные банки, взаимосберегательные союзы, кооперативы и т.п. Они предоставляют заемщикам займы, сопровождают выданные ипотечные кредиты.

3) Продавец жилья(физическое, либо юридическое лицо), продает объект ипотечного займа.

4) Государство. Выступает в качестве финансирования различных льготных программ, субсидий и.т.д. Создает благоприятных условия для заемщиков и банков.

5) Уполномоченные государственные органы, регулирующие и контролирующие деятельность участников ипотечного рынка. К ним относятся органы опеки и попечительства, органы государственной регистрации прав и на имущество и сделок с ними, юридические и нотариальные консультации и т.п.

6) Страховые компании. Страхуют риски ипотечного страхования.

7) Оценочные компании- юридические и физические лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.

8) Риэлторы- юридические или физические лица, имеющие сертифицированное право на осуществление посреднической деятельности между заемщиком и другими субъектами ипотечного кредитования.

9) Операторы вторичного рынка- специально созданные агентства ипотечного кредитования, ипотечные фонды Рефинансирования ипотечных кредитов. Операторы реализуют региональные льготные программы, выступают инвесторами ипотечных средств для банков, не имеющих достаточно собственных денег для выдачи большого объема ипотечных займов.

Заемщик- сторона (в роли которого может выступать физическое или юридическое лицо), которая является получателем ипотечного займа. В процессе оформления ипотечного кредита заемщик взаимодействует со всеми субъектами. Так, на этапе консультации, оформления и непосредственно предоставления займа заемщик сталкивается с банком. Выбирая себе объект кредитования, продавец предоставляет заемщику необходимый пакет документов для банка. На основании данных документов оценочная компания составляет отчет об оценке. В страховой компании заемщиком страхуются ипотечные риски на основании ФЗ № 102 , как правило, это страхование жизни и здоровья заемщика;

страхование объекта залога.[5] Зачастую, в нашей стране действуют специальные программы, которые помогают заемщикам снизить процентную ставку. Именно на этом этапе взаимодействует Государство и заемщик. Финальная стадия- поход всех участников сделки (заемщика, продавца и представителя банка) в государственный регистрирующий орган для оформления предмета залога в собственность. Как правило, заемщиков сопровождает риэлтор. Это тот субъект, который взаимодействует с заемщиком с самого начала процесса оформления ипотечного займа: помогает с выбором банка, подбирает варианты жилья, сопровождает в регистрационный орган. С операторами вторичного рынка заемщик может и не столкнуться: если банк выдает ипотечные кредиты их собственных денежных средств и закладная не переуступается другим кредитным организациям.

Заемщик, став обладателем собственной квартиры, возлагает на себя ответственность по своевременному погашению ипотечного долга перед банком. Помимо обязательств, покупатель имеет право на получение налогового имущественного вычета от государства. Законодательной основой является статья 220 налогового кодекса Российской Федерации (далее НК РФ) "Имущественные налоговые вычеты".[9] Согласно данному закону, на получение вычета претендует налогоплательщик, купивший недвижимость посредством ипотеки и имеющий официальные доходы, с суммы которой производятся отчисления в бюджет по НДФЛ в размере 13%. Законом также предусмотрено получение налогового вычета на проценты по ипотеке. Общая сумма вычета не может быть более 13% стоимости жилья, которое было приобретено в ипотеку.[2] Для заемщика получается приличная сумма денег. Но тут же можно сразу столкнуться с проблемой, что не все получатели данного вычета работают официально. Работодатель либо не полностью оплачивает НДФЛ, либо вообще не

делает отчислений. По факту, гражданин имеет право на получение вычета, но воспользоваться им не может. В данной ситуации необходим контроль со стороны государства, создание комфортных условий для ведения бизнеса. Работодателям должно быть комфортнее в условиях, когда все отчисления на работников официальные, в нашей стране же, наоборот, работодатель часто пытается скрыть свои доходы. Если заемщиком оформлен ипотечный кредит со ставкой менее 2/3 ставки рефинансирования ЦБ, то согласно 212 статье НК РФ, заемщику придется платить 35% на сумму разницы процентов, рассчитанных по ставке рефинансирования ЦБ и по ставке кредита. В этой же статье сказано, что по ипотечным кредитам при наличии права на имущественный вычет материальная выгода налогом не облагается.[10] Если все же приходится оплачивать, то заемщик сталкивается с выбором: либо оплачивать ежемесячный платеж банку, либо компенсировать налог ФНС. Решить данную проблему можно, освободив от данного налога ряд малоимущих граждан. [3] Иначе получается, человеку предоставили льготный кредит с комфортной пониженной ставкой, но тут же возникает необходимость оплачивать налог.

Согласно главе 32 НК РФ, собственник жилья обязан оплачивать ежегодный налог.[6] Сумма рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта. Сразу становится очевидной проблема: заемщик, обремененный ежемесячными платежами по ипотеке, ежегодным страхованием рисков по ипотеке, ежемесячной, зачастую просто не имеет финансовой возможности по оплате еще и этого налога. Возможно, одним из способов решения было бы предоставление льготной ставки для людей, обремененной ипотекой.

Продавец жилья, являясь еще одним субъектом жилищной ипотеки, при продаже объекта недвижимости, согласно статье 217.1.НК РФ, обязан

оплатить налог, если недвижимость менее 3 лет в собственности и стоимость превышает 1 000 000 рублей.[8] Чтобы избежать этого, зачастую продавцы занижают стоимость в договоре- купли продажи. Отсюда проблема для заемщика- имущественный вычет будет получен на меньшую сумму. Безусловно, в данном случае должен быть контроль со стороны банка-кредитора, контролирующих регистрационных органов и оценочных компаний.

Поговорим еще об одном субъекте жилищной ипотеке- риэлтор. В соответствии с ФЗ № 184, сертификация риэлтерской деятельности добровольна, достаточно состоять в Российской гильдии риэлторов.[6] Легальность их работы для заемщика - исключение криминальной составляющей, а для государства- налоговые отчисления в бюджет.

Таким образом, можно сказать, что все субъекты между собой взаимосвязаны, они составляют одну целостную систему функционирования жилищной ипотеки. Каждый из них подлежит налогообложению.[10] Чтобы налоговые отчисления поступали вовремя и в должном объеме, субъекты, непременно, должны соответствовать принципу легальности.

Использованные источники:

1. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) " О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации"(действующая редакция от 08.05.2002).

2. Кричевский Н. Налогообложение субъектов жилищной ипотеки: проблемы и пути решения- www.lawmix.ru- Режим доступа: <https://www.lawmix.ru/bux/97181>
3. Огородникова Е.П. Налоговый и бухгалтерский учет основных средств в современных условиях // Аудиторские ведомости. 2018. №2. С.35-41.
4. Ризк О. А. Субъекты ипотечного жилищного кредитования // Молодой ученый. — 2009. — №12. — С. 319-323. — URL <https://moluch.ru/archive/12/897/> (дата обращения: 07.12.2018).
- 5.Консультант Плюс[электронный ресурс]- www.consultant.ru- Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ фз об ипотеке 1998
- 6 . Консультант Плюс[электронный ресурс]- www.consultant.ru- Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/a26c4b9a881ea8c0abbbfa594a552fc5b15ac93b/ 117
7. Консультант Плюс[электронный ресурс]- www.consultant.ru- Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_40241/
8. Консультант Плюс[электронный ресурс]- www.consultant.ru- Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/1972d8b95a3702e0403a375737bcee825dcc78fa/
9. Консультант Плюс[электронный ресурс]- www.consultant.ru- Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/62f621e5835790398a88f80270fe2cf0b3710b3c/
10. Консультант Плюс[электронный ресурс]- www.consultant.ru- Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/

11. Центральный Банк: раздел статистика- www.cbr.ru -
http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_mortgage_tables-05.xls