

# Налогообложение вмененных доходов от сдачи в аренду недвижимости против теневизации и имущественного неравенства

*Л.П. Королева,*

Национальный исследовательский  
Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва,  
Саранск, Россия  
<http://orcid.org/0000-0002-8375-8524>

**Аннотация.** Неоиндустриальное развитие экономики России требует наращивания нормы накопления основного капитала. Ключевым источником инвестиций выступают сбережения домохозяйств, одной из причин недоиспользования которых являются предпочтения населения инвестировать в недвижимое имущество. Сдача в аренду недвижимости приносит стабильный доход, который часто остается в теневом или неформальном секторе экономики и не подлежит налогообложению. Наличие такого дохода способствует сокращению предложения труда со стороны собственника, усилению имущественного неравенства, искажению инвестиционных решений. Это обуславливает актуальность использования налога на вмененные доходы от аренды недвижимости, разработка базовой конструкции которого и представляет собой цель данного исследования. В статье анализируется роль налогообложения как вмененных, так и фактических доходов от сдачи в аренду недвижимого имущества в бюджетной системе России за период 2006–2016 гг. и по федеральным округам. Оценивается потенциал использования вмененного налогообложения в интересах сокращения имущественного неравенства и легализации доходов физических лиц от сдачи в аренду недвижимости. Используются методы экономического анализа и статистики, а также общенаучные приемы и методы исследования.

Предложено увеличить налоговую нагрузку на жилую ренту путем введения в главу 23 Налогового кодекса РФ дополнительной статьи, устанавливающей порядок налогообложения вмененного дохода от аренды (найма) недвижимости, принадлежащей на праве собственности физическим лицам. Определены ключевые элементы конструкции налога. Предложены два варианта его администрирования. Выделены предпосылки введения налога на вмененную аренду в России. Даны рекомендации по расчету налоговой базы — вмененного чистого дохода.

Введение налогообложения вмененного дохода от аренды недвижимости будет способствовать сокращению привлекательности инвестиций в недвижимость, переориентации сбережений населения на финансирование предпринимательской деятельности или инвестирование в реальный сектор экономики, легализации доходов от сдачи в аренду недвижимого имущества, повышению налоговых доходов региональных и муниципальных бюджетов, сокращению имущественного неравенства населения.

**Ключевые слова:** налог на вмененный доход; аренда недвижимости; жилищная рента; налогообложение вмененной аренды; патент; налог на доходы физических лиц; легализация доходов; имущественное неравенство

**Для цитирования:** Королева Л.П. Налогообложение вмененных доходов от сдачи в аренду недвижимости против теневизации и имущественного неравенства // Финансы: теория и практика. 2017. Т. 21. Вып. 4. С. 138–149.

УДК 336.225.621.11

JEL D63; E26; E62

DOI 10.26794/2587-5671-2017-21-4-138-149

# The Taxation of Imputed Income from Real Estate Leasing to Prevent Shadowing and Property Inequality

L.P. Koroleva,

Ogarev National Research Mordovian State University, Saransk, Russia  
<http://orcid.org/0000-0002-8375-8524>

**Abstract.** The neo-industrial development of the Russian economy requires increasing the saving ratio of fixed capital. The key source of investment is the savings of households currently underutilized mostly because people prefer to invest in real estate. Real estate leasing brings a stable income which often remains in the shadow or informal economy and is not subject to taxation. The availability of such income contributes to the reduction of the labor supply by the owner, the aggravation of property inequality and the distortion of investment decisions. This makes the use of the imputed income tax on leasing real estate a matter of vital importance. In view of the above, the development of the basic structure of the tax is the purpose of the study. The paper analyzes the role of taxation of both imputed and real incomes derived from real estate leasing in the budget system of Russia for the period of 2006–2016 in the context of federal districts. The potential of the imputed taxation in the interests of reducing property inequality and legalization of personal lease incomes was estimated. Methods of the economic analysis and statistics as well as general scientific research methods and techniques were used.

It is proposed to increase the tax burden on the residential lease by introducing an additional clause to Chapter 23 of the Russian Federation Tax Code establishing the procedure for taxation of the imputed income from leasing (renting) real estate owned by individuals. The key elements of the tax structure are identified. Two variants of its administration are offered. The preconditions for introducing the imputed lease tax in Russia are outlined. Recommendations on the calculation of the tax base – imputed net income – are given.

The introduction of the taxation of imputed lease income will help reduce the attractiveness of real estate investment, reorient the personal savings to the financing of business activities or investing in the real sector. It will also contribute to legalization of lease incomes, increasing tax revenues of regional and municipal budgets and reducing the property inequality of the population.

**Keywords:** imputed income tax; real estate leasing; housing rent; taxation of imputed lease; patent; personal income tax (PIT); legalization of income; property inequality

**For citation:** Koroleva L.P. The Taxation of Imputed Income from Real Estate Leasing to Prevent the Shadowing and Property Inequality. *Finansy: Teoriya i Praktika = Finance: Theory and Practice*, 2017, vol. 21, issue 4, pp. 138–149.

УДК 336.225.621.11

JEL D63; E26; E62

DOI 10.26794/2587-5671-2017-21-4-138-149

## ДИСКУССИЯ ПО ВОПРОСУ ПРИМЕНЕНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ВМЕНЕННЫХ ДОХОДОВ ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Налогообложение вмененных доходов, предполагающее уплату фиксированной суммы налога вне зависимости от фактических результатов деятельности, является эффективным инструментом вывода бизнеса из теневого сектора, однако вызывает много споров среди налоговых экспертов касательно справедливости и эффективности применения.

За рубежом еще в первой половине XX в. многие страны облагали вмененные доходы собственников жилья. Поэтому в зарубежной научной литературе дискуссия по этому поводу имеет давнюю историю [1–5]. Основной ее смысл сводится к обсуждению

достоинств и недостатков введения всеобъемлющего подоходного налога, который в равной степени облагает как фактические доходы от сдачи имущества в аренду, так и вмененные доходы от использования недвижимости самим собственником в целях сокращения искажений инвестиционных решений и переориентации инвестиций в более производительные сферы, нежели приобретение недвижимости [6].

В XXI в. многие государства отказались от использования данного режима обложения доходов. Однако интерес к нему существенно возрос в посткризисный период, так как, во-первых, неэффективное налогообложение недвижимости благоприятствовало развитию финансового кризиса [7], и, во-вторых, возросла актуальность поиска новых источников

налоговых доходов. Так, расчеты ученых Института экономики труда (IZA — Institute of Labor Economics) показали, что включение чистой вмененной арендной платы в налоговую базу может повлиять на неравенство в каждой из шести рассмотренных стран, а налогообложение сдачи в аренду недвижимости является перспективным направлением для привлечения дополнительных доходов в бюджет и вывода из тени налогообложения труда без углубления неравенства [8].

Результаты исследований, выполненных на примере Италии, свидетельствуют об уменьшении общего неравенства, измеряемого коэффициентом Джини, при включении условно исчисленной ренты с владельцев жилищ в базу по налогу на доходы физических лиц (НДФЛ). В свою очередь расширение налоговой базы по подоходному налогу может привести к последовательному снижению предельных налоговых ставок, что окажет стимулирующее воздействие на предложение рабочей силы. Однако наиболее уязвимыми при введении вмененного налогообложения становятся пожилые люди, у которых единственным доходом является пенсия [9]. Встречаются и исследования, демонстрирующие негативное влияние вмененного налогообложения на макроэкономические агрегаты. Так, расчеты по данным США показали, что введение налогов на вмененную арендную плату окажет значительное негативное влияние на объем ВВП и для увеличения доходов бюджета эффективнее отменить вычеты процентов по ипотечным кредитам из налогооблагаемого дохода физических лиц [10].

В российской научной литературе единичные исследования касаются проблем налогообложения фактических доходов от сдачи имущества в аренду. Так, В.С. Голованова описывает мировой опыт налогообложения таких доходов [11] и обосновывает рациональность применения в России патентной системы налогообложения [12]. Е.Б. Мишина приводит результаты сравнительных расчетов нагрузки на доходы от сдачи в аренду недвижимости при применении альтернативных режимов их обложения — НДФЛ, патентной системы налогообложения (ПСН), упрощенной системы налогообложения (УСН) — и предлагает ряд мер для ее выравнивания, которые будут способствовать легализации доходов от аренды [13, с. 58].

Налогообложение вмененных доходов в России применяется, прежде всего, в отношении малого и среднего бизнеса. В связи с этим дискуссии ведутся по поводу как проблем и перспектив исчисления и уплаты каждого из действующих в России единых налогов (ЕНВД, ПСН), так и их взаимного сосуществования в налоговой системе [14–16].

Исследования российских налоговых ученых по обложению вмененного дохода собственников недвижимости, использующих ее исключительно для личного потребления, нам не известны.

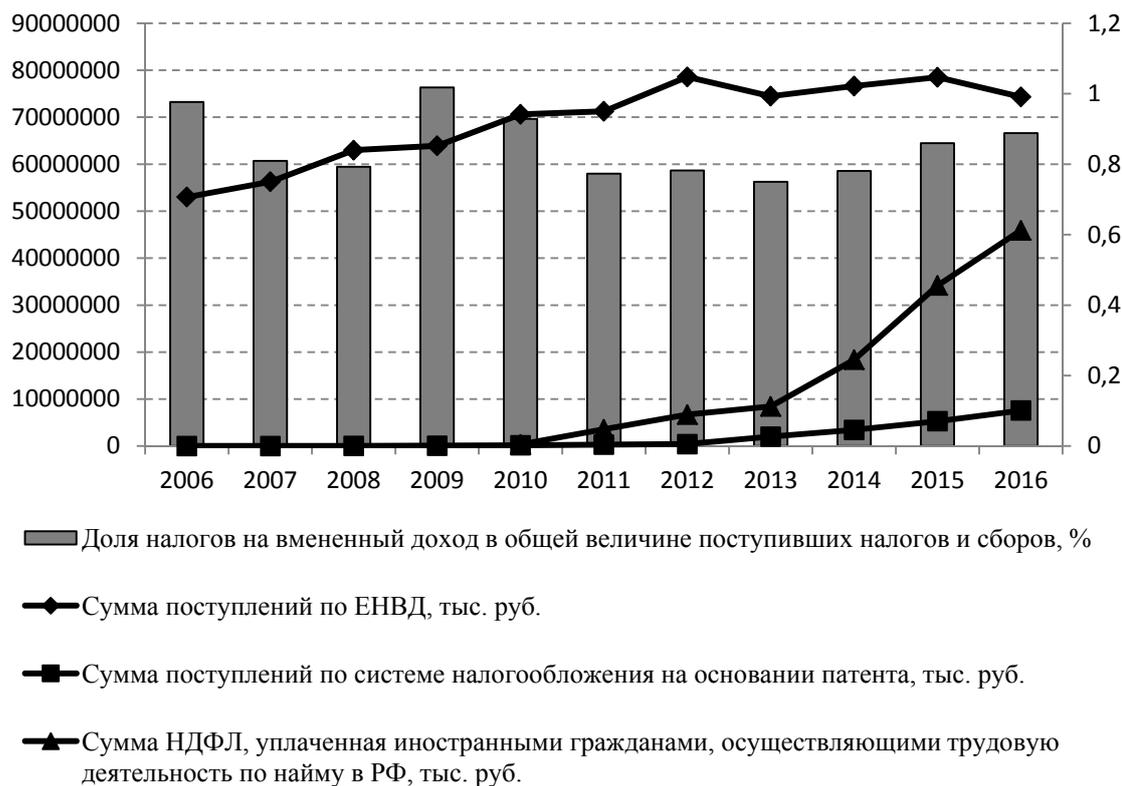
В связи с этим существует потребность в дополнительных исследованиях налогообложения вмененного дохода в России как инструмента сокращения теневизации экономики и неравенства населения. Цель данного исследования — обосновать необходимость налогообложения вмененных доходов от сдачи в аренду (найм) недвижимого имущества собственником в интересах легализации данной категории доходов и сокращения имущественного неравенства, а также разработать ключевые элементы конструкции предлагаемого налога.

### РОЛЬ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ВМЕНЕННЫХ ДОХОДОВ ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В БЮДЖЕТНОЙ СИСТЕМЕ РОССИИ

Налоги на вмененный доход не приносят существенного вклада в бюджетную систему России (рис. 1).

Как видно из данных рис. 1, несмотря на введение с 2010 г. налогообложения вмененного дохода мигрантов и довольно быстрого роста поступлений НДФЛ от данной категории плательщиков, общая доля налогов на вмененный доход в налоговых поступлениях в консолидированный бюджет не превышает за весь анализируемый период одного процентного пункта. Наибольший вклад вносит ЕНВД. Однако отмена обязательного характера его применения с 2013 г. привела к сокращению количества поданных деклараций (на 543 678 единиц с 2012 по 2015 г.), в том числе и по сдаче в аренду имущества. Так, с 2013 г. налогоплательщики, ведущие деятельность по сдаче в аренду торговых площадей, получили право применять ЕНВД в добровольном порядке и, следовательно, вполне на законных основаниях облагать доходы от аренды по упрощенному режиму налогообложения с объемом доходов, уменьшенных на величину расходов. Это позволило им по некоторым оценкам понизить налоговую нагрузку [17].

Сфера применения ПСН, распространяющейся на индивидуальных предпринимателей, с 2013 г., напротив, расширилась вместе с введением в НК РФ самостоятельной главы 26.5. В 2013 г. поступления от выдачи патентов выросли более чем в 4 раза по сравнению с 2012 г. Однако это не компенсировало сокращения поступлений по ЕНВД (на сумму около 155 млн руб.). В дальнейшем ежегодный рост доходов



**Рис. 1 / Fig. 1. Динамика показателей поступления налогов на вмененный доход в консолидированный бюджет РФ (в текущих ценах) / Trends in imputed income tax revenues in the consolidated budget of the Russian Federation (in current prices)\***

\* Рассчитано по: Отчет ФНС России о начислении и поступлении налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации № 1-НМ. URL: [https://www.nalog.ru/rn13/related\\_activities/statistics\\_and\\_analytics/forms/](https://www.nalog.ru/rn13/related_activities/statistics_and_analytics/forms/) (дата обращения: 12.05.2016).

от выдачи патентов в среднем составлял 1,5 раза. И даже существенное расширение перечня видов деятельности в 2015 г., по которым разрешено получать патент, не ускорило темпы роста.

Применять ПСН в отношении операций с недвижимостью физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, получили право с 1 января 2008 г. в рамках упрощенной системы налогообложения на основе патента и с 1 января 2013 г. — в рамках патентной системы налогообложения.

Динамика количества выданных патентов по данным режимам в разрезе федеральных округов представлена на рис. 2<sup>1</sup>.

Как видно из данных рис. 2, на протяжении всего анализируемого периода по количеству выданных патентов лидирует ЦФО. С 2014 г. существенно увеличивается количество патентов в ЮФО. Полагаем, что

причина такой динамики, прежде всего, в увеличении турпотока в южные регионы с 2014 г. Кроме того, с 2015 г. к ЮФО добавлены данные по Республике Крым и г. Симферополь. На 3-м месте по активности декларирования налогоплательщиками — индивидуальными предпринимателями своих доходов от аренды собственной недвижимости находится ПФО.

Следует обратить внимание, что по величине жилищного фонда, находящегося в собственности граждан, с довольно большим отрывом также лидируют ЦФО и ПФО (по данным 2015 г. соответственно 873 и 664 млн кв. м). Наименьший объем жилищного фонда имеют домохозяйства ДФО (116 млн кв. м). Однако при этом в данном федеральном округе выдано патентов больше, чем в СКФО с объемом жилищного фонда 189 млн кв. м, что, по нашему мнению, свидетельствует о наличии в последнем скрытых от налогообложения доходов в данной сфере.

Сведения о структуре доходов домохозяйств по источникам в официальной статистике собираются только в рамках выборочных обследований, которые

<sup>1</sup> Сведения по ЮФО с 2015 г. включают данные по Республике Крым и г. Севастополь.

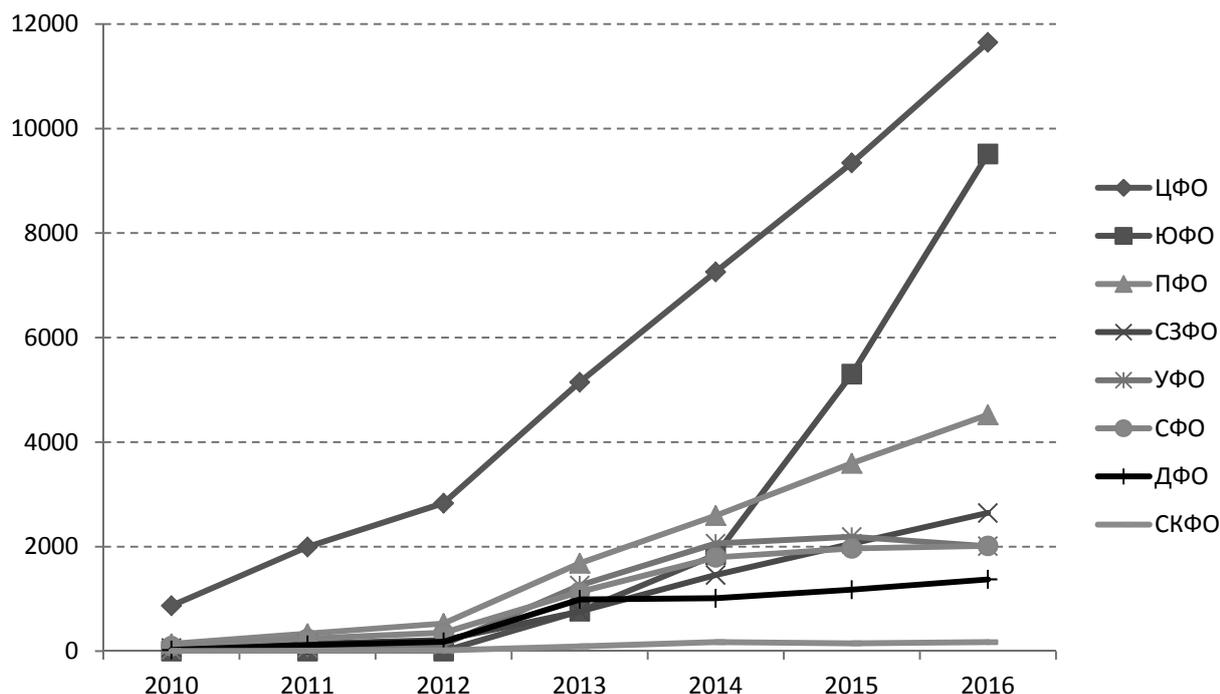


Рис. 2 / Fig. 2 Динамика количества выданных патентов по сдаче в аренду (наем) недвижимого имущества, принадлежащего налогоплательщику на праве собственности, ед. / Trends in the number of patents issued for the leasing (rent) of immovable property owned by the taxpayer, units\*

\* Рассчитано по: Отчет ФНС России о применении патентной системы налогообложения № 1 – ПАТЕНТ. URL: [https://www.nalog.ru/rn13/related\\_activities/statistics\\_and\\_analytics/forms/](https://www.nalog.ru/rn13/related_activities/statistics_and_analytics/forms/) (дата обращения: 04.12.2016).

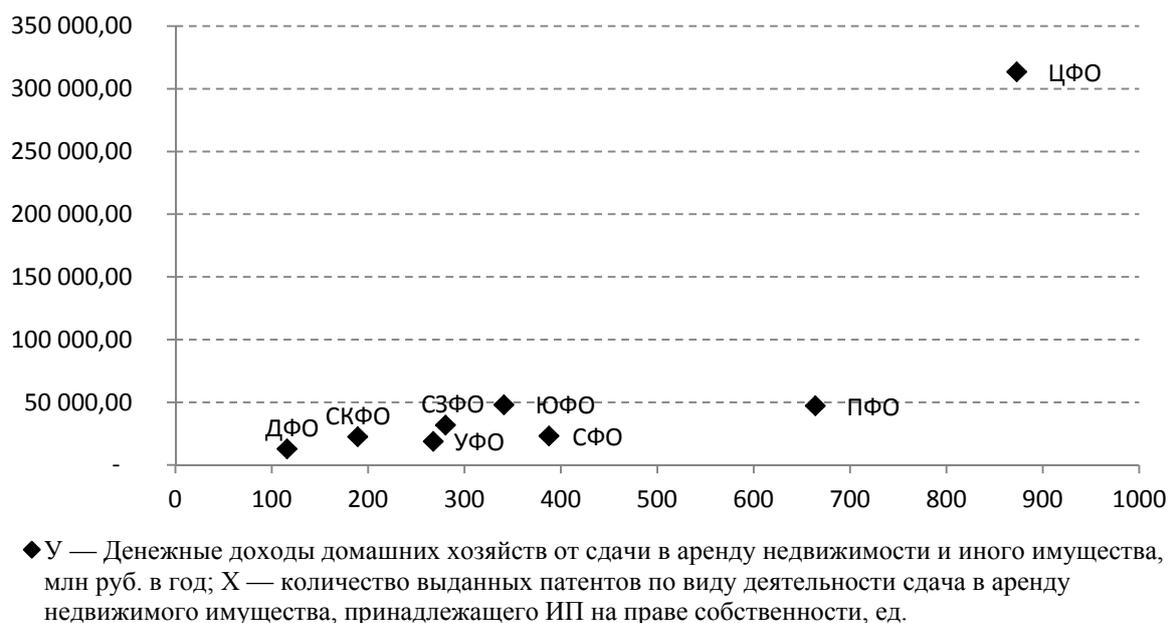
проводятся ежегодно во всех субъектах РФ с охватом 60 тыс. домохозяйств, определенных на основе принципов случайного отбора отдельно по городскому и сельскому населению. Используя результаты выборочных обследований, в частности, величину денежного дохода от сдачи в аренду недвижимости и иного имущества в расчете на одно домохозяйство в месяц и количество домохозяйств по данным переписи 2010 г., мы рассчитали валовый годовой доход по каждому из федеральных округов и соотнесли его с количеством выданных на территории округа патентов по ПСН (рис. 3).

Из данных рис. 3 видно, что по величине валового годового дохода от сдачи в аренду домохозяйствами недвижимости и иного имущества можно выделить как минимум две группы федеральных округов, сопоставимых между собой, во-первых, ЮФО, ПФО и СЗФО, во-вторых, СФО, УФО и СКФО. Однако по количеству выданных патентов по анализируемому виду деятельности их разброс на графике довольно существенен. Безусловно, выше представленные данные, собранные из открытых источников, не позволяют нам оценить с высокой степенью точности потери территорий от сокрытия доходов. Однако их существенность в ряде феде-

ральных округов очевидна из элементарного сопоставления объемных и стоимостных показателей. И налоговым администрациям ряда территорий ЮФО, СЗФО, СКФО и УФО следует расширить работу по легализации скрытых от налогообложения доходов от сдачи в аренду недвижимости и иного имущества, принадлежащего налогоплательщикам на праве собственности.

Невелики и поступления от обложения анализируемых доходов налогом на доходы физических лиц. В случае если физическое лицо не хочет регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя, он имеет право задекларировать свой доход от передачи в аренду имущества и уплатить налог на доходы физических лиц в соответствии с ст. 228 НК РФ (табл. 1).

Как видно из данных табл. 1, в фактических ценах сумма задекларированного дохода от сдачи имущества в аренду в 2015 г. по сравнению с 2014 г. росла темпами, слегка опережающими уровень инфляции (в 2015 г. уровень инфляции составил 12,9%), а сумма налога — темпами, не превышающими его. То есть в реальном исчислении поступления НДФЛ от сферы сдачи в аренду недвижимости в 2015 г. практически не увеличились.



**Рис. 3 / Fig. 3. Положение федеральных округов по величине валового годового дохода от сдачи в аренду домохозяйствами недвижимости и иного имущества и количеству выданных патентов по данному виду деятельности (по данным 2015 г.) / Federal districts broken down by the gross annual income from leasing real estate and other property by households and the number of patents issued for this type of activity (as of 2015)\***

\* Рассчитано по: Отчет ФНС России о применении патентной системы налогообложения № 1 – ПАТЕНТ. URL: [https://www.nalog.ru/rn13/related\\_activities/statistics\\_and\\_analytics/forms/](https://www.nalog.ru/rn13/related_activities/statistics_and_analytics/forms/) (дата обращения: 15.02.2017); Итоги федеральных статистических наблюдений по социально-демографическим проблемам. Федеральная служба государственной статистики. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/inspection/itog\\_inspect1.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/inspection/itog_inspect1.htm) (дата обращения: 15.02.2017).

Сумма налога в расчете на одного налогоплательщика в 2015 г. составила всего 12 943 руб. Полагаем, что столь малая величина явилась следствием наличия нулевых деклараций, поскольку налоговая база по данной категории доходов исчисляется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму налоговых вычетов, предусмотренных ст. 218–221 НК РФ, в том числе расходов собственника, непосредственно связанных с извлечением доходов, а также социальных, имущественных и иных вычетов.

Невелика и доля налогоплательщиков, представивших декларацию в связи с получением дохода от сдачи имущества в аренду, в общем количестве деклараций формы 3 НДФЛ (3–3,3%). Учитывая, что в арендных отношениях между физическим лицом, собственником недвижимости, и юридическим лицом (или ИП) — арендатором, последний выполняет обязанности налогового агента, т.е. исчисляет и перечисляет в бюджет сумму НДФЛ за арендодателя или сообщает в налоговые органы о невозможности ее удержания, вполне разумно предположить, что данная категория физических лиц и сдает основную часть деклараций из указанных 3–3,3%. Если недвижимое имущество передается в аренду физи-

ческому лицу, подача декларации и уплата налога — исключительно обязанность самого собственника. И никаких специальных инструментов и приемов администрирования выполнения им данной обязанности налоговые органы пока не имеют.

### **ПОТЕНЦИАЛ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВМЕНЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В ИНТЕРЕСАХ СОКРАЩЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО НЕРАВЕНСТВА И ЛЕГАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ**

В России вместе с рыночными преобразованиями усиливается имущественное неравенство, а владение собственностью позволяет аккумулировать порой больше доходов, чем ведение предпринимательской деятельности. Так, в 2000 г. соотношение доходов от предпринимательской деятельности и от собственности составляло соответственно 70% к 30%, в 2014 г. — уже 60% к 40%, а в 2015 г. — 57% к 43%<sup>2</sup>. В кризисные периоды в экономике до-

<sup>2</sup> Рассчитано по данным Россия в цифрах — 2016 г. 7.5. Состав и использование денежных доходов населения. URL: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b15\\_11/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_11/Main.htm).

**Динамика показателей по декларированию и уплате НДФЛ в связи с получением дохода от сдачи имущества в аренду / Trends in the declared and paid PIT indicators based on the income received from leasing the property\***

Показатель / Indicator	2014	2015	Темп роста / Growth rate, %
Количество налогоплательщиков, представивших налоговую декларацию о доходах налогового периода, в связи с получением дохода от сдачи имущества в аренду (наем), чел. / The number of taxpayers who submitted tax returns on the income received in the taxable period from leasing (renting) the property, individuals	232 724	259744	112
Сумма дохода от сдачи имущества в аренду (наем), по декларациям, тыс. руб. / The income from leasing (renting) property based on declarations, thousand rubles	24 662 442	28405124	115
Сумма налога, исчисленная к уплате, по декларациям, тыс. руб. / The amount of the tax payable based on declarations, thousand rubles	2 973 508	3361744	113
Сумма налога в расчете на одного налогоплательщика, руб. / чел. / Tax amount per taxpayer, rubles / individual	12 777	12943	166
Доля налогоплательщиков, представивших декларацию, в связи с получением дохода от сдачи имущества в аренду, в общем количестве деклараций формы 3 НДФЛ о доходах года / Share of taxpayers who submitted tax returns on the lease income in the total number of Form 3 PIT tax returns by the annual income	3.02	3.33	0.31
Доля налогов на доходы, полученные от сдачи имущества в аренду, в налоге на доходы, облагаемые в соответствии со статьей 228 НК РФ / Share of property lease income taxes in the tax on incomes taxable according to Article 228 of the Russian Federation Tax Code	4.54	3.85	-1.31

\* Составлена по: Отчет ФНС России о декларировании доходов физическими лицами № 1-ДДК. URL: [https://www.nalog.ru/rn13/related\\_activities/statistics\\_and\\_analytics/forms](https://www.nalog.ru/rn13/related_activities/statistics_and_analytics/forms) (дата обращения: 02.02.2017). За периоды, предшествующие 2014 г., сведения отдельной строкой не выделялись.

ходы от предпринимательства в общей величине денежных доходов населения сокращаются, а от собственности — растут.

Большую часть накопленного имущества домохозяйств составляет жилая недвижимость. Приобретение недвижимости рассматривается населением как вариант долгосрочного инвестирования своих сбережений, их защиты от инфляции и обесценения национальной валюты. Согласно данным статистики именно в 2008–2009 и 2014–2015 гг. темпы роста ввода в действие жилых домов ускорились и составляли по сравнению с базовым 1990 г. соответственно 457–477% и 606–651%. После кризисных 2008–2009 гг. ввод жилья сократился и превысил уровень 2009 г. только в 2013 г.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Строительство в России. 2016: Стат. сб. / Росстат. М., С8632016. 111 с. [5.2. Темпы роста (снижения) ввода в действие жилых домов с. 54].

Кроме того, доходы от сдачи в аренду недвижимости и иного имущества существенно дифференцированы в зависимости от достатка домохозяйства (табл. 2).

Как видно из данных табл. 2, в каждой последующей децильной группе населения доходы от сдачи в аренду недвижимости и другого имущества возрастают в разы. Доходы 10-й превышают доходы 1-й децильной группы населения в 244 раза! При этом за анализируемый период доходы от сдачи в аренду недвижимости в первой децильной группе сократились, а в остальных — увеличились от 2 до 8 раз.

При этом сдача в аренду недвижимости и иного имущества относится к одной из наиболее скрытых сфер экономики. Федеральная служба статистики при расчете валовой добавленной стоимости (ВДС) по операциям с недвижимым имуществом, аренде и предоставлению услуг корректирует ее:

Таблица 2 / Table 2

**Динамика денежных доходов домашних хозяйств от сдачи в аренду недвижимости и другого имущества по 10-ти процентным (децильным) группам, в среднем на домохозяйство, в месяц, руб. / Trends in household money incomes from real estate and other property leasing by 10 percent (decile) groups, averagely per household, per month, rub<sup>1</sup>.**

10-ти процентные группы населения / 10 percent groups of population	2011	2013*	2014	2015	Темп роста / Growth rate 2015 / 2011, %
все домохозяйства / all households	206,9	150,8	406,9	761,0	367,81
1 группа / group	25,4	9,6	16,4	13,3	52,36
2 группа / group	8,0	10,9	52,2	45,5	569,0
3 группа / group	13,0	38,7	42,0	40,5	311,54
4 группа / group	27,4	47,9	56,1	88,3	322,26
5 группа / group	33,9	37,7	110,5	230,9	681,1
6 группа / group	36,6	53,6	194,5	290,3	793,17
7 группа / group	83,4	171,5	402,9	451,0	540,77
8 группа / group	261,2	169,3	469,9	564,2	216,00
9 группа / group	192,2	234,3	508,4	1122,7	584,13
10 группа / group	1093,2	532,6	1684,6	3247,3	297,05

\* Составлена по: Итоги федеральных статистических наблюдений по социально-демографическим проблемам. Федеральная служба государственной статистики. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/inspection/itog\\_inspect1.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/inspection/itog_inspect1.htm). Данные за 2012 г. в открытом доступе не представлены.

- на теневые операции юридических лиц (в среднем по расчетам за 2008–2014 гг. 11,6% от ВДС);

- на операции неформального сектора экономики и на производство домашних хозяйств для собственного конечного использования (в среднем по расчетам 2008–2014 гг. 24,6% от ВДС).

Общая величина данных теневых операций и операций неформального сектора с недвижимым имуществом, аренде и предоставлению услуг, ненаблюдаемых прямыми статистическими методами, по оценкам 2014 г. составила 7,8% от ВВП<sup>4</sup>.

Таким образом, доходы от сдачи в аренду недвижимости и иного имущества способствуют увеличению имущественного неравенства среди населения и в некоторой части остаются за пределами налогообложения, так как операции с недвижимостью ве-

дутся либо в теневом, либо в неформальном секторе экономики. Полагаем, что вмененное налогообложение данной категории доходов может стать эффективным инструментом как вывода операций из тени, так и сокращения имущественного неравенства.

Обратимся к мнению экспертов международной организации развитых стран Organisation for Economic Cooperation and Development (далее — ОЭСР). В своем отчете по реформированию экономической политики в посткризисный период они указали на просчеты в жилищной политике, благоприятствующие экономическому кризису 2008–2009 гг., и призвали государства-члены устранить искажения на рынке жилья путем налогообложения условно исчисленной арендной платы<sup>5</sup>. По мнению экспертов, инвестиции в недвижимость для собственного использования приносят более высокие доходы владельцам жи-

<sup>4</sup> Корректировка валовой добавленной стоимости на экономические операции, ненаблюдаемые прямыми статистическими методами. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/vvp/vvp-god/tab14-19.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/vvp-god/tab14-19.htm).

<sup>5</sup> OECD (2011) Housing and the Economy: Policies for Renovation. Chapter from forthcoming: Economic Policy Reforms 2011 “Going for Growth”. pp. 3–24. URL: <http://www.oecd.org/newsroom/46917384.pdf>.

ля, так как база по подоходному налогу при этом не увеличивается, а расходы по ипотечным кредитам вычитаются. В результате при выборе вариантов инвестирования состоятельные физические лица предпочитают приобретение недвижимости, даже если в таковой не особо нуждаются. Поэтому доходы от недвижимости в идеале должны быть обложены налогом на доходы точно так же, как и от других активов. В качестве такого налога называется налог на вмененный доход от аренды, за вычетом амортизационных отчислений и выплаченных процентов по ипотечным кредитам, т.е. налог на вмененный чистый доход.

В настоящее время только несколько стран взимают таковой вмененный налог. Применяемые же большинством государств — членом ОЭСР налоги на недвижимое имущество не могут быть достойной альтернативой, так как уплачиваются как владельцами жилых помещений, так и арендаторами (перекладываются на арендатора через арендную плату). Кроме того, их вклад в доходы бюджета слишком мал.

В то же время процентные платежи по ипотечным кредитам могут быть вычтены из налоговой базы по НДФЛ примерно в половине стран ОЭСР, а в нескольких предоставляется налоговый кредит для приобретения недвижимости. Эксперты ОЭСР рекомендуют избегать налогов, которые благоприятствуют домовладению, так как эта практика может привести к чрезмерному инвестированию в жилищное строительство и вытеснению более продуктивных инвестиций, что негативно влияет на производительность и рост. Налоговые льготы и преференции в отношении приобретения жилья могут стимулировать спекулятивное поведение за счет снижения стоимости заимствований для финансирования инвестиций в жилищное строительство. В свою очередь, это может повысить волатильность цен на жилье с неблагоприятными последствиями для макроэкономической стабильности. Вычеты из налогооблагаемого дохода процентов по ипотечным кредитам усиливают несправедливость, так как субсидируют покупку жилья домохозяйствами с более высокими доходами, которые и без того склонны инвестировать в объекты недвижимости. Малообеспеченные граждане выигрывают существенно меньше от данных вычетов.

### **НАЛОГ НА ВМЕНЕННЫЙ ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ (НАЙМ) НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ: БАЗОВАЯ КОНСТРУКЦИЯ**

Налог на доходы физических лиц в России уже имеет действующую конструкцию налогообложе-

ния вмененных доходов в соответствии со ст. 227.1. НК РФ «Особенности исчисления суммы налога и подачи налоговой декларации некоторыми категориями иностранных граждан, осуществляющих трудовую деятельность по найму в РФ. Порядок уплаты налога». Она предполагает уплату иностранными гражданами и лицами без гражданства фиксированных авансовых платежей в твердой сумме, исчисленной с учетом индексации на коэффициент дефлятор и региональный коэффициент.

Предлагаем также отдельной статьей в НК РФ (228.1) предусмотреть порядок налогообложения вмененного дохода от сдачи в аренду (найм) недвижимости, принадлежащей на праве собственности физическим лицам. Он может по аналогии с вышеупомянутой статьей уплачиваться в виде фиксированных платежей, с последующим сокращением величины декларируемого НДФЛ по итогам налогового периода на данную величину.

На начальном этапе введения налога на вмененный доход обязанности по уплате, по нашему мнению, должны возникать у домохозяйств, члены которых (муж, жена, несовершеннолетние дети) владеют на правах собственности свыше, чем одним объектом жилой недвижимости каждого вида (жилой дом, квартира, комната) вне зависимости от их индивидуальной или совокупной стоимости. Возможно установить необлагаемый минимум по совокупной стоимости жилой недвижимости для того, чтобы охватить налогообложением особо роскошные жилые постройки. Роль данного налога в сокращении имущественной дифференциации мы считаем не менее приоритетной, нежели чем легализация доходов от аренды. Все объекты нежилой недвижимости попадают под обложение вне зависимости от их количества и стоимости.

Возможны два варианта организации администрирования налога и взаимодействия налогоплательщика и налогового органа. Во-первых, объект недвижимости ставится на учет при регистрации прав собственности на него. В этом случае в перечень документов, обязательных для регистрации, вносится квитанция об уплате авансовых платежей по НДФЛ либо справка об отсутствии обязанности физического лица, приобретающего недвижимость, уплачивать соответствующие платежи. Квитанция об уплате налога или справка оформляется налоговыми органами по запросу учетно-регистрационного органа на первом этапе подачи налогоплательщиком документов. Налоговый орган предоставляет (также в рамках информационного взаимодействия) справку в электронной форме или бланк квитанции с прилагаемым расчетом налога непосредственно в органы

власти, осуществляющие учетно-регистрационную процедуру, и ставит на налоговый учет соответствующий объект недвижимости. Налогоплательщик оплачивает указанную квитанцию вместе с квитанциями по иным обязательным платежам при регистрации (государственная пошлина), и по окончании налогового периода — сдает декларацию 3 НДФЛ в установленные сроки с указанием в ней суммы уплаченных авансовых платежей. В последующие периоды плательщик будет иметь право выбора режима налогообложения в соответствии с действующим законодательством о налогах и сборах и собственным статусом (физическое лицо или ИП).

Во-вторых, можно предоставить налогоплательщику право выбора режима обложения, начиная с первого налогового периода. В этом случае объект недвижимости ставится на учет при поступлении сведений о приобретении физическим лицом недвижимого имущества, попадающего под обложение. Налоговыми органами исчисляется сумма налога за текущий налоговый период и в адрес физического лица направляется квитанция, которая имеет статус оферты. Получившее ее физическое лицо принимает решение уплатить либо налог на вмененный доход (по присланной квитанции), либо налог по фактическим доходам, которые он получит в данном отчетном году (НДФЛ или УСН), либо налог в связи с применением ПСН. Однако в этом случае риск совершения налогоплательщиком правонарушений, связанных с неуплатой или с нарушением сроков уплаты, особенно в первом налоговом периоде, довольно высок из-за проблем в информационном взаимодействии. В случае уплаты налога за первый налоговый период при регистрации недвижимости, налогоплательщик гарантированно исполняет свою обязанность и получает информацию об альтернативных возможностях исполнения данной обязанности в будущие периоды.

По истечении налогового периода по каждому из поставленных на учет объектов недвижимости должен быть в обязательном порядке уплачен тот или иной налог. В случае отсутствия такового в соответствии с действующим регламентом плательщик будет обязан оплатить налог на вмененный доход и соответствующие штрафные санкции.

Предпосылками использования в России налогообложения вмененного дохода от сдачи в аренду недвижимости, принадлежащей налогоплательщику на праве собственности, по нашему мнению, являются:

1) совершенствование гражданского законодательства в сфере постановки на кадастровый учет и регистрации недвижимости и сделок с ней: формирование Единого государственного реестра недви-

жимости, переход к единой учетно-регистрационной процедуре — от кадастрового учета до получения документов о праве собственности, расширение электронного взаимодействия органов власти в данной сфере и др.;

2) реформа налогообложения недвижимости физических лиц по кадастровой стоимости, оценка которой для целей налогообложения уже проведена на территории всей страны;

3) наличие в НК РФ нескольких альтернативных режимов налогообложения фактических доходов (УСН, НДФЛ), которые собственник недвижимости может использовать вместо налогообложения вмененного дохода;

4) адаптация для условий России рекомендованной ОЭСР методологии оценки жилищных услуг, производимых и потребляемых владельцами жилья, в системе национальных счетов, а также внедрение ее в практику статистического учета с 2011 г.

Полагаем, что налоговая база налога на вмененные доходы от сдачи в аренду недвижимости может быть рассчитана с помощью метода оценки стоимости компонентов жилищных услуг, используемого Федеральной службой государственной статистики РФ<sup>6</sup>. При этом для расчета валовой прибыли следует использовать не рыночную, а кадастровую стоимость недвижимости. Таким образом, налогооблагаемый вмененный доход будет определяться как сумма расчетной величины прибыли, скорректированной на темп инфляции и величины потребления капитала, рассчитанной на основе кадастровой стоимости жилых помещений.

Безусловно, отдельных расчетов и обоснования требует величина годовой реальной нормы прибыли, коэффициента потребления основного капитала, а также расходов, уменьшающих валовой доход для целей исчисления налоговой базы — вмененного чистого дохода. Величина налоговой базы, так же как, к примеру, потенциальный доход по ПСН, должна быть дифференцирована для разных субъектов РФ, возможно с применением понижающих коэффициентов для муниципалитетов региона.

Если достаток в семье позволяет использовать на праве собственности несколько объектов недвижимости, не сдавая их в аренду, физические лица — собственники должны будут уплатить налог на вмененный доход по наиболее дорогостоящим объектам каждого вида.

<sup>6</sup> Федеральная служба государственной статистики. Методологические подходы к оценке жилищных услуг, производимых и потребляемых владельцами жилья, в системе национальных счетов. 2014. Москва. URL: [gks.ru/free\\_doc/new\\_site/vvp/met\\_jil.doc](http://gks.ru/free_doc/new_site/vvp/met_jil.doc).

## ВЫВОДЫ

Таким образом, в настоящее время в России существуют предпосылки использования налогообложения вмененного дохода от сдачи недвижимого имущества в аренду. Налоговые органы имеют полную информацию о предмете налогообложения и его кадастровой стоимости. Органы статистики адаптировали и используют методику оценки вмененного валового дохода, которая может быть положена в основу исчисления налоговой базы.

При введении налога на вмененный доход от сдачи в аренду (найм) недвижимости налогоплательщики будут вынуждены выбрать одну из следующих альтернатив обложения: вмененный доход — если недвижимость не сдается в аренду или данный факт скрывается от налоговых органов, фактический доход от сдачи недвижимости в аренду (УСН, НДФЛ) или потенциальный доход (ПСН). Это гарантированно увеличит налоговые поступления в бюджет.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Goode R. Imputed Rent of Owner-Occupied Dwellings Under the Income Tax. *The Journal of Finance*, 1960, vol. 15, no. 4, pp. 504–530. DOI: 10.2307/2325629. URL: <http://www.jstor.org/stable/2325629> (дата обращения: 02.02.2017).
2. King M.A. The distribution of gains and losses from changes in the tax treatment of housing, in M. S. Feldstein (ed.), *Behavioural Simulation Methods in Tax Policy Analysis*, Chicago: Chicago University Press, 1983.
3. Atkinson A.B. Housing policy, taxation and reform, *Midland Bank Review*, Spring, 1980, pp. 7–15.
4. Fender J. Local taxation and housing finance: a proposal for reform. *Lloyds Bank Review*, 1986, no. 162, pp. 17–36.
5. Pines D., Sadka E., Sheshinski E. The normative and positive aspects of the taxation of imputed rent on owner-occupied housing. *Journal of Public Economics*, vol. 27, Issue 1, 1985, pp. 1–23. URL: [http://dx.doi.org/10.1016/0047-2727\(85\)90026-X](http://dx.doi.org/10.1016/0047-2727(85)90026-X).
6. Callan T. Taxing Imputed Income from Owner-Occupation: Distributional Implications of Alternative Packages. *Fiscal Studies*, 1992, vol. 13, no. 1, pp. 58–70.
7. Hemmelgarn T., Nicodemeb G. and Zangaria E. The Role of Housing Tax Provisions in the 2008 Financial Crisis. *Taxation papers EC*, no. 27. March 2011. URL: [http://www.pedz.uni-mannheim.de/daten/edz-h/gdz/11/taxation\\_paper\\_27\\_en.pdf](http://www.pedz.uni-mannheim.de/daten/edz-h/gdz/11/taxation_paper_27_en.pdf).
8. Figari F., Paulus A., Sutherland H., Tsakloglou P., Verbist G. and Zantomio F. Taxing home ownership: distributional effects of including net imputed rent in taxable income. *IZA. EUROMOD Working Paper Series*, EM4/12. 1 Apr. 2012. URL: <http://ftp.iza.org/dp6493.pdf>.
9. Pellegrino S., Piacenza M., Turati G. Assessing the distributional effects of housing taxation in Italy: From the actual tax code to imputed rent. *CESifo working paper: Public Finance*, 2011, no. 3368.
10. Alpanda S., Zubairy S. Housing and Tax Policy. *Journal of Money, Credit and Banking*. 2016, vol. 48, Issue 2–3, pp. 485–512.
11. Голованова В.С. Мировой опыт налогообложения доходов от сдачи имущества в аренду // *Налоговая политика и практика*. 2010. № 3–1. С. 32–36.
12. Чухнина Г.Я., Голованова В.С. Налогообложение доходов индивидуальных предпринимателей от сдачи имущества в аренду в комплексе мер государственной поддержки субъектов малого предпринимательства // *Финансовая аналитика: проблемы и решения*. 2011. № 3. С. 46–53.
13. Мишина Е.Б. Проблемы налогообложения доходов физических лиц от сдачи имущества в аренду // *Инновационное развитие экономики*. 2016. № 3–2 (33). С. 184–187.
14. Пинская М.Р. Оценка фискальной эффективности налогообложения субъектов МСП на основе вмененного дохода // *Содействие развитию малого и среднего предпринимательства: зарубежный опыт и российская практика*. 2015. № 2. С. 173–178.
15. Гринкевич А.М. «Новая» патентная система налогообложения: причины и последствия введения // *Вестник Томского государственного университета. Экономика*. 2013. № 1 (21). С. 89–95.
16. Малис Н.И. Налоговый потенциал специальных налоговых режимов // *Научно-исследовательский финансовый институт. Финансовый журнал*. 2013. № 1 (15). С. 73–80.
17. Волкова О.М., Радюшкин С.Н. Правомерность неприменения предпринимателем, сдающим в аренду принадлежащие ему нежилые помещения, единого налога на вмененный доход // *Все для бухгалтера*. 2014. № 2. С. 34–37.

## REFERENCES

1. Goode R. Imputed Rent of Owner-Occupied Dwellings Under the Income Tax. *The Journal of Finance*, 1960, vol. 15, no. 4, pp. 504–530. DOI: 10.2307/2325629. Stable. URL: <http://www.jstor.org/stable/2325629> (дата обращения 02.02.17).
2. King M.A. The distribution of gains and losses from changes in the tax treatment of housing, in M.S. Feldstein (ed.), *Behavioural Simulation Methods in Tax Policy Analysis*, Chicago: Chicago University Press, 1983.
3. Atkinson A.B. Housing policy, taxation and reform, *Midland Bank Review*, Spring, 1980, pp. 7–15.
4. Fender J. Local taxation and housing finance: a proposal for reform. *Lloyds Bank Review*, 1986, no. 162, pp. 17–36.
5. Pines D., Sadka E., Sheshinski E. The normative and positive aspects of the taxation of imputed rent on owner-occupied housing. *Journal of Public Economics*, vol. 27, Issue 1, 1985, pp. 1–23. URL: [http://dx.doi.org/10.1016/0047-2727\(85\)90026-X](http://dx.doi.org/10.1016/0047-2727(85)90026-X).
6. Callan T. Taxing Imputed Income from Owner-Occupation: Distributional Implications of Alternative Packages. *Fiscal Studies*, 1992, vol. 13, no. 1, pp. 58–70.
7. Hemmelgarn T., Nicodemeb G. and Zangaria E. The Role of Housing Tax Provisions in the 2008 Financial Crisis. *Taxation papers EC*, no. 27. March 2011. URL: [http://www.pedz.uni-mannheim.de/daten/edz-h/gdz/11/taxation\\_paper\\_27\\_en.pdf](http://www.pedz.uni-mannheim.de/daten/edz-h/gdz/11/taxation_paper_27_en.pdf).
8. Figari F., Paulus A., Sutherland H., Tsakloglou P., Verbist G. and Zantomio F. Taxing home ownership: distributional effects of including net imputed rent in taxable income. IZA. EUROMOD Working Paper Series, EM4/12. 1 Apr. 2012. URL: <http://ftp.iza.org/dp6493.pdf>.
9. Pellegrino S., Piacenza M., Turati G. Assessing the distributional effects of housing taxation in Italy: From the actual tax code to imputed rent. CESifo working paper: Public Finance, 2011, no. 3368.
10. Alpanda S., Zubairy S. Housing and Tax Policy. *Journal of Money, Credit and Banking*. 2016, vol. 48, Issue 2–3, pp. 485–512.
11. Golovanova V.S. World experience of lease income tax treatment. *Nalogovaya politika i praktika = Tax Policy and Practice*, 2010, no. 3–1, pp. 32–36. (In Russ.).
12. Chukhnina G. Ya., Golovanova V.S. Lease income taxation of individual entrepreneurs in a complex of measures of state support of small businesses. *Finansovaya analitika: problemy i resheniya = Financial analytics: problems and solutions*, 2011, no. 3, pp. 46–53. (In Russ.).
13. Mishina E. B. Problems of personal lease income taxation. *Innovatsionnoe razvitie ekonomiki = Innovative Development of the Economy*, 2016, no. 3–2 (33), pp. 184–187. (In Russ.).
14. Pinskaya M.R. Assessing the fiscal effectiveness of SME taxation on the imputed income basis. *Sodeistvie razvitiyu malogo i srednego predprinimatel'stva: zarubezhnyi opyt i rossiiskaya praktika = Promoting the Development of Small and Medium-Sized Businesses: Foreign Experience and Russian Practice*, 2015, no. 2, pp. 173–178. (In Russ.).
15. Grinkevich A.M. A «new» patent system of taxation: reasons and implications of its introduction. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika = Bulletin of Tomsk State University. Economics*, 2013, no. 1 (21), pp. 89–95. (In Russ.).
16. Malis N.I. The tax potential of special tax regimes. *Nauchno-issledovatel'skii finansovyi institut. Finansovyi zhurnal = Research Financial Institute. Financial Journal*, 2013, no. 1 (15), pp. 73–80. (In Russ.).
17. Volkova O.M., Radyushkin S.N. Legitimacy of the non-use of the single imputed income tax by an entrepreneur who leases non-residential premises owned by him. *Vse dlya bukhgaltera = Everything for the Accountant*, 2014, no. 2, pp. 34–37. (In Russ.).

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Людмила Павловна Королева** — кандидат экономических наук, доцент кафедры теоретической экономики и экономической безопасности, Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва, Саранск, Россия  
korol.l@mail.ru

## ABOUT THE AUTHOR

**Ljudmila Pavlovna Koroleva** — PhD (Economics), is associate professor at the Theoretical Economics and Economic Security Department, Ogarev Mordovian National Research University, Saransk, Russia  
korol.l@mail.ru