

Секция «Государственный аудит: право и управление»
Совершенствование налогового законодательства в области арендных правоотношений

Ермоленко Артём Александрович

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Высшая школа государственного аудита, Москва, Россия

E-mail: ermolenko.96@list.ru

В современной России проблема недостаточной собираемости налогов среди предприятий малого бизнеса стоит очень остро. Это во многом связано с высокими арендными ставками на коммерческую недвижимость, что, в свою очередь, объясняется тяжёлым налоговым бременем, которое вынуждены нести арендодатели. Наряду с этим российский бюджет недополучает огромные суммы вследствие уклонения от уплаты обязательных платежей при сдаче в аренду жилых помещений. Так, по различным подсчетам, от 80% до 95% квартир в Москве арендуются в обход государства [3]. Выпадающие доходы столицы из-за «серой» аренды жилья составляют примерно 28 миллиардов рублей ежегодно. Многочисленные попытки московских властей навести порядок в этом секторе пока, к сожалению, ни к чему не привели. Так, несмотря на сотрудничество государственных органов с риелторами, призывы мэрии к горожанам сообщать о нелегальных арендных сделках своих соседей, различного характера меры финансового стимулирования, добиться сколько - нибудь значительного улучшения все же не удается.

Помимо прочего, в докладе значительное внимание уделено рассмотрению различных путей ухода от налога при сдаче недвижимости в аренду, способы его законного снижения, в том числе через переход на иную систему налогообложения, а также возможности ухода от налога на прибыль путем махинаций с нежилыми помещениями. Так, например, одной из самых распространенных схем является следующая: директор фирмы приобретает нежилое помещение в собственность как физическое лицо и сдает в аренду своей же организации. Разумеется, он имеет право устанавливать арендную ставку по своему усмотрению со всеми вытекающими последствиями. Можно возразить, что лица могут быть признаны взаимозависимыми и на основании статьи 40 Налогового кодекса Российской Федерации компетентные органы имеют возможность проверить правильность применения цен по сделкам, отклоняющимся более чем на 20% в сторону повышения или в сторону понижения от рыночных ориентиров [1]. Несмотря на то, что в договорах с двух сторон будет фигурировать одна и та же фамилия, налоговым органам будет весьма проблематично доказать аффилированность лиц, особенно если директор фирмы задействует родственников и знакомых. Более того, даже если будет выявлено необоснованное завышение арендной стоимости (более 20 %), заинтересованным государственным органам будет весьма непросто доказать свою правоту, так как систему подсчета рыночных показателей можно оспорить.

Кроме того, в работе приводится ряд мер, реализация которых будет способствовать повышению доходной части бюджета и экономическому росту в целом. Так, например, весьма уместным выглядит предложение Министерства экономического развития вдвое уменьшить налог на доход от аренды жилья и ряд других предложений [2]. Также для борьбы с «серой» арендой необходимо повышать привлекательность договоров легального найма квартир путем совершенствования законной защиты прав и интересов сторон договора. Одновременно необходимо расширить программу компенсаций, которые уже действуют в Москве для отдельных категорий граждан при найме жилья в жилищном фонде коммерческого использования на другие категории граждан [4].

Таким образом, значение поднятой темы огромно, ведь введение налоговых льгот для рантье позволит получить мощнейший стимул для развития целого ряда отраслей производства. Создание благоприятных условий для развития арендного бизнеса улучшит инвестиционный климат, позволит привлечь как внутренние ресурсы, так и иностранные капиталы, столь необходимые нашей растущей экономике. Это особенно актуально, в частности, для строительной отрасли, розничной и оптовой торговли, сферы общественного питания и пр. Более того, данные меры помогут снять социальную напряженность, позволят повысить уровень и качество жизни значительной части населения нашей страны, так как уменьшение арендных ставок повлечет за собой снижение цен практически на все группы товаров народного потребления. Наше государство заинтересовано в повышении мобильности трудовых ресурсов, однако чтобы обеспечить надлежащие условия жизни трудоспособного населения, необходимо иметь развитый рынок аренды доступного для граждан жилья, что невозможно без особого внимания к данной проблеме со стороны органов государственной власти.

Источники и литература

- 1) Налоговый кодекс РФ (НК РФ) часть 1 от 31.07.1998 N 146-ФЗ
- 2) <http://www.newsru.com/> (новости недвижимости)
- 3) <http://www.gazeta.ru/>
- 4) <http://riarealty.ru/>