

**ИМУЩЕСТВЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ И СПРАВЕДЛИВОСТЬ  
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДОХОДОВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ\*****Надежда Петровна МЕЛЬНИКОВА<sup>а</sup>, Анна Витальевна ТИХОНОВА<sup>б, \*</sup>**

<sup>а</sup> кандидат экономических наук, доцент, профессор департамента налоговой политики и таможенно-тарифного регулирования, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Москва, Российская Федерация  
NPMelnikova@fa.ru  
ORCID: отсутствует  
SPIN-код: 1836-6547

<sup>б</sup> кандидат экономических наук, старший преподаватель департамента налоговой политики и таможенно-тарифного регулирования, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации; доцент кафедры статистики и эконометрики, Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева, Москва, Российская Федерация  
AVTihonova@fa.ru  
ORCID: отсутствует  
SPIN-код: 3132-4004

\* Ответственный автор

**История статьи:**

Получена 10.08.2018  
Получена в доработанном виде 17.08.2018  
Одобрена 31.08.2018  
Доступна онлайн 14.09.2018

УДК 336.22

JEL: H21, H24

**Аннотация**

**Предмет.** Одной из важнейших проблем в области налогообложения доходов физических лиц является вопрос наиболее полной реализации принципа справедливого налогообложения. В XX в. получила признание концепция вертикальной справедливости. Достичь вертикальной справедливости в налогообложении доходов населения возможно не только за счет прогрессивной шкалы налоговых ставок подоходного налога, но и посредством эффективной системы налоговых вычетов. В 2018 г. на правительственном уровне прекратилось обсуждение вопроса возможности перехода от плоской шкалы налога на доходы физических лиц (НДФЛ) к прогрессивному подоходному налогообложению. В этих условиях особую актуальность приобретают вопросы совершенствования действующей системы налоговых вычетов по НДФЛ для усиления социальной справедливости в обществе, а также решения проблемы борьбы с бедностью.

**Цели.** Выявление проблемных вопросов в механизме применения имущественных вычетов по НДФЛ и разработка рекомендаций по их устранению.

**Методология.** В работе использованы классические приемы экономического анализа, индукция и дедукция. С помощью сравнительных методов определены направления совершенствования имущественных налоговых вычетов по НДФЛ в связи с приобретением налогоплательщиком жилой недвижимости.

**Результаты.** Имущественный налоговый вычет в связи с приобретением физическим лицом жилой недвижимости мало доступен лицам с низкими доходами. В сочетании с социальными налоговыми вычетами вычет на приобретение жилой недвижимости приводит к скрытой регрессии в условиях пропорционального НДФЛ. Действующий механизм предоставления вычета на приобретение жилой недвижимости не обеспечивает полной реализации его социальной и стимулирующей роли.

**Выводы.** Сделан вывод о том, что введение повышающих коэффициентов в отношении размера имущественных налоговых вычетов в связи с приобретением жилой недвижимости позволит усилить справедливость налогообложения и создаст дополнительные стимулы к решению жилищной проблемы для налогоплательщиков с невысокими доходами.

**Ключевые слова:** НДФЛ, налоговые вычеты, имущественные налоговые вычеты, справедливость налогообложения, скрытая регрессия

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2018

**Для цитирования:** Мельникова Н.П., Тихонова А.В. Имущественные налоговые вычеты и справедливость налогообложения доходов физических лиц // *Международный бухгалтерский учет*. – 2018. – Т. 21, № 9. – С. 1100 – 1112.

<https://doi.org/10.24891/ia.21.9.1100>

## Введение

Действующий механизм исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц (НДФЛ) предусматривает применение системы налоговых вычетов. Стандартные, социальные, а также имущественные вычеты в связи с приобретением налогоплательщиком жилой недвижимости имеют ярко выраженную социальную направленность. Наряду с социальной значимостью данных видов налоговых вычетов, они также призваны стимулировать развитие человеческого капитала. Социальные и имущественные вычеты на приобретение жилой недвижимости побуждают физических лиц расходовать денежные средства не только на текущее потребление, но и образование, лечение, улучшение своих жилищных условий. Исследование порядка и условий применения указанных налоговых вычетов позволяет сделать вывод о неэффективности действующего в настоящее время механизма и ограниченности возможности их применения бедными слоями населения. В настоящей статье рассматриваются имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома (далее – «вычет на приобретение жилой недвижимости»), а также вычет в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на погашение процентов по целевым займам (кредитам), фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты, приобретение земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома (далее – «вычет процентов по ипотеке»).

## Обзор литературы

Налог на доходы физических лиц – один из основных источников налоговых доходов консолидированного бюджета Российской Федерации и значимый инструмент социальной политики. В соответствии с действующими направлениями налоговой политики НДФЛ не позиционируется Правительством РФ как источник резервов роста налоговых доходов

бюджетной системы. Тем не менее, отмечается необходимость обеспечения им социальной функции [1]. В научном сообществе неоднократно отмечалось, что налоговые вычеты по налогу на доходы физических лиц являются мощным инструментом фискального регулирования и способствуют улучшению жизни населения. Так, T.C. Michael Wu и C.C. Yang в своем исследовании доказывают, что налоговые вычеты в сочетании с оптимальной шкалой прогрессивного подоходного налога способствуют достижению Парето-эффективного благосостояния общества [2]. Анализируя опыт Германии, G. Hirte и S. Tscharaktschiew отмечают, что существующий уровень налоговых вычетов в Германии слишком мал [3]. По мнению авторов, можно добиться значительного роста благосостояния путем повышения налоговых вычетов. В то же время в ряде исследований высказывается идея о том, что только эффективная шкала подоходного налога может оказать существенное влияние на благосостояние нации [4].

Анализируя российский опыт подоходного налогообложения граждан, отметим, что в настоящее время происходит процесс переориентации функции НДФЛ – от фискальной к социальной [5]. Это связано в том числе и с расширением системы налоговых вычетов (социальных и имущественных). Введение этих вычетов с самого начала носило принципиально новый характер по сравнению с предыдущей (прогрессивной) системой налогообложения доходов физических лиц, действовавшей в 1990-х гг. Появление социальных налоговых вычетов было связано с развитием в нашей стране платных услуг в области образования, медицины и снижением государственных гарантий гражданам на получение бесплатных социально значимых услуг [6]. Имущественные вычеты должны были компенсировать часть расходов граждан на приобретение и строительство жилья, существенно подорожавшего, а потому ставшего менее доступным для населения [7].

Налоговые вычеты по расходам на приобретение (строительство) жилья положительно влияют на строительную отрасль, стимулируя рост спроса на недвижимость [8]. Вычеты на проценты по ипотеке дополнительно способствуют реализации социальной функции налогообложения, идея их предоставления (наряду с вычетом в 2 000 000 руб.) состоит в повышении доступности жилья для граждан с невысокими доходами [9]. Однако, как показала практика, в современном виде имущественные вычеты в полной мере не

\* Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет бюджетных средств по государственному заданию Финансового университета при Правительстве Российской Федерации 2018 г.

обеспечивают социальное регулирование [10, 11]. Существующая в настоящее время система налоговых вычетов неэффективна. Во многом она нацелена на граждан с доходами выше среднего [12–14]. В то же время повышение доступности налоговых вычетов для низкодоходных категорий граждан приведет к дополнительным выпадающим доходам бюджета, которые, вероятнее всего, будут компенсироваться за счет налогообложения капитала. При реализации такой политики необходимо проявлять осторожность: перераспределение налоговой нагрузки от рабочей силы к капиталу приводит к увеличению занятости, но в большинстве случаев уменьшает темпы роста экономики [15].

### Результаты исследования

Формально налоговое законодательство предоставляет налогоплательщикам равные права на получение указанных налоговых вычетов и равной налоговой выгоды (налоговой экономии) при их использовании [16]. Максимальный размер налоговой экономии у налогоплательщика, который воспользуется вычетами на приобретение жилой недвижимости и вычетом на проценты по ипотеке, составит 650 000 руб.  $(2\,000\,000 + 3\,000\,000) \cdot 13\%$ ). Однако встает вопрос о том, кто реально может получить столь привлекательную сумму налоговой выгоды. Сложно предположить, что налогоплательщик со средней заработной платой 39 167 руб.<sup>1</sup>, на иждивении которого находятся жена и двое несовершеннолетних детей, в состоянии приобрести жилую недвижимость стоимостью 2 млн руб. и выше и, соответственно, получить налоговую экономию в сумме 260 000 руб.  $(2\,000\,000 \cdot 13\%)$ . При кажущемся равенстве налогоплательщиков в получении налоговой выгоды от применения вычета на приобретение жилой недвижимости и вычетов процентов по ипотеке в реальности имеет место скрытая регрессия.

Действующий порядок применения вычетов на приобретение жилой недвижимости и вычета на проценты по ипотеке в значительной степени усиливает скрытую регрессию в налогообложении доходов физических лиц, возникающую по причине пропорциональности налоговых ставок [17], что совершенно не соответствует принципу справедливого налогообложения [18]. Для доказательства этого положения рассчитаем эффективную налоговую ставку НДФЛ для двух налогоплательщиков с разными доходами.

<sup>1</sup> Показатель определен по данным Росстата за 2017 г.

### Пример

*Налогоплательщик А* имеет ежемесячную заработную плату 40 000 руб., двух несовершеннолетних детей. Допустим, что при такой величине заработной платы *Налогоплательщик А* смог позволить себе оплатить обучение одного ребенка и воспользоваться социальным налоговым вычетом в сумме 50 000 руб.

Годовой доход:  $40\,000 \text{ руб.} \cdot 12 \text{ мес.} = 480\,000 \text{ руб.}$

Стандартные налоговые вычеты на двух детей:  $(1\,400 + 1\,400) \cdot 8 \text{ мес.} = 22\,400 \text{ руб.}$

Социальный налоговый вычет на обучение ребенка – 50 000 руб.

Облагаемый годовой доход с учетом применения стандартного и социального налоговых вычетов:  $407\,600 \text{ руб.} (480\,000 - 72\,400)$ .

Сумма НДФЛ:  $407\,600 \cdot 13\% = 52\,988 \text{ руб.}$

Эффективная ставка НДФЛ составит  $52\,988 / 480\,000 = 11\%$ .

*Налогоплательщик Б* имеет ежемесячный доход в размере 400 000 руб., двух несовершеннолетних детей. Доход *Налогоплательщика Б* позволяет ему воспользоваться социальными налоговыми вычетами и имущественным вычетом на приобретение жилой недвижимости в максимальном размере. Однако *Налогоплательщик Б* не имеет права воспользоваться стандартными налоговыми вычетами на детей, так как ежемесячный доход выше 350 000 руб. Допустим, что *Налогоплательщик Б* в налоговом периоде оплатил обучение двоих детей, медицинские услуги, купил квартиру. Налоговые вычеты *Налогоплательщика Б* будут составлять следующую сумму:

– вычет на обучение детей в сумме 100 000 руб. (по 50 000 руб. на каждого);

– вычет на оплату медицинских услуг в сумме 120 000 руб.;

– вычет на приобретение недвижимости в сумме 2 000 000 руб.

Общая сумма налоговых вычетов составит 2 220 000 руб.

Сумма НДФЛ по итогам года составит  $335\,400 \text{ руб.} (400\,000 \text{ руб.} \cdot 12 \text{ мес.} - 222\,000) \cdot 13\%$ .

Эффективная налоговая ставка НДФЛ будет равна  $335\,400/4\,800\,000 = 6,99\%$ .

Таким образом, годовой доход *Налогоплательщика А* меньше дохода *Налогоплательщика Б* в 10 раз. При этом у него эффективная ставка НДФЛ почти в 2 раза выше, чем у *Налогоплательщика Б*.

С 2014 г. было внесено важное изменение в порядок предоставления имущественного вычета на приобретение жилой недвижимости. Налоговый вычет в размере 2 000 000 руб. стал предоставляться из расчета на налогоплательщика, а не на объект жилой недвижимости. До 2014 г. физическое лицо, которое приобрело, допустим, в Твери квартиру за 1 400 000 руб., уже не могло впоследствии воспользоваться налоговым вычетом при улучшении своих жилищных условий и покупке другой квартиры большей площади. В результате указанное физическое лицо могло получить налоговую выгоду только в размере 182 000 руб. (1 400 000 руб. \* 13%), а не 260 000 руб., предоставляемые плательщикам, которые покупали недвижимость стоимостью 2 млн руб. и выше.

По замыслу законодателей такая новация была направлена на усиление равенства граждан в праве получения налоговой экономии при пользовании имущественным вычетом на приобретение жилой недвижимости, а значит – и на достижение большей справедливости налогообложения [19]. Стоимость недвижимости существенно различается по регионам (*табл. 1*).

В *табл. 1* представлены данные о величине стоимости одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынке, в самых «дорогих» и «дешевых» субъектах Федерации по состоянию на IV квартал 2017 г. Для оценки расслоения регионов в целом были рассчитаны показатели вариации (*табл. 2*).

Рассчитанные показатели позволили определить, что вариация между стоимостью жилья на вторичном рынке значительная (более 33,3%), в то время как первичный рынок жилья достаточно однороден по России в целом. Тем не менее разница в показателе по минимаксным значениям составляет 3,9 и 4,6 раза, что весьма существенно при определении потенциальных возможностей граждан для приобретения недвижимости.

Другая новация 2014 г. в части изменения механизма предоставления налогового вычета на приобретение жилой недвижимости вместо

достижения большей справедливости привела лишь к усилению регрессивного характера налогообложения. Новация касается того факта, что право на получение вычета при покупке жилой недвижимости получили родители, которые приобретают недвижимость в собственность своих несовершеннолетних детей. Следует отметить, что изменение нормы законодательства закрепило существовавшую практику. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда и до 2014 г. родители могли получать вычет за своих несовершеннолетних детей<sup>2</sup>.

Логика рассматриваемой новации исходила из того, что если родители исполняют обязанности законного представителя при уплате налога на имущество физических лиц (или уплате НДФЛ при реализации имущества) в части имущества, принадлежащего на праве собственности их несовершеннолетним детям, то они вправе претендовать и на получение вычета на приобретение жилой недвижимости. Формально был восстановлен принцип симметрии в налогообложении имущества, принадлежащего несовершеннолетним детям. Однако приобрести жилую недвижимость для собственного проживания, а также жилую недвижимость в собственность своих несовершеннолетних детей, которые, естественно, проживают совместно с родителями, могут позволить себе только весьма состоятельные люди. Более того, впоследствии дети этих родителей при самостоятельном приобретении жилой недвижимости также смогут воспользоваться имущественным налоговым вычетом. Таким образом, изменение законодательной нормы на практике лишь усилило скрытую регрессию налоговых вычетов по НДФЛ и привело к еще большей их несправедливости.

Имущественный налоговый вычет на приобретение жилой недвижимости в настоящее время не выполняет своего социального назначения. Данный налоговый вычет призван стимулировать граждан к самостоятельному улучшению своих жилищных условий, а значит – к развитию человеческого капитала. Такая направленность имущественных вычетов на

<sup>2</sup> Постановления Конституционного Суда от 13.03.2008 № 5-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С.И. Аникина, Н.В. Ивановой, А.В. Козлова, В.П. Козлова и Т.Н. Козловой» и от 01.03.2012 № 6-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобой Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации».

приобретение жилой недвижимости имеет особое значение для России, где сильны иждивенческие настроения, сформированные еще в СССР.

Однако следует отметить, что действующий механизм имущественных вычетов на приобретение жилой недвижимости не может быть признан эффективным для решения задачи стимулирования населения к изменению пропорций расходов своих денежных средств в пользу улучшения жилищных условий.

Рассмотрим структуру налоговых вычетов по НДФЛ (табл. 3).

Данные в табл. 3 показывают, что с позиций численности налогоплательщиков, воспользовавшихся налоговыми вычетами, самыми востребованными являются имущественные налоговые вычеты. Правом на получение всей группы имущественных налоговых вычетов (вычет при реализации имущества, вычет на приобретение жилой недвижимости и вычет расходов на уплату процентов по ипотеке) воспользовались 72,16% всех налогоплательщиков, представивших декларации на право получения налоговых вычетов.

Обращает на себя внимание следующее соотношение. Абсолютная величина имущественных вычетов при реализации имущества практически равна сумме вычетов на приобретение недвижимого имущества. Однако данные в табл. 3 показывают существенное различие числа налогоплательщиков, воспользовавшихся вычетом при реализации имущества и вычетом на приобретение жилой недвижимости. Кроме того, число физических лиц, заявивших свое право на вычет расходов по уплате процентов по ипотеке, значительно ниже числа налогоплательщиков, воспользовавшихся вычетом на приобретение жилой недвижимости. Это обстоятельство объясняется следующим. Во-первых, далеко не все покупатели жилой недвижимости нуждаются в кредитных средствах [20]. Это является еще одним подтверждением того обстоятельства, что налоговые вычеты по НДФЛ в основном ориентированы на средние и богатые слои населения. Во-вторых, в случае приобретения жилья в ипотеку далеко не всем налогоплательщикам их годовой доход позволяет начать получать имущественный вычет по расходам на уплату процентов по ипотеке в ближайшей перспективе [21]. Так, например, налогоплательщик с ежемесячной заработной платой в размере 40 000 руб. сможет исчерпать

вычет на приобретение жилой недвижимости за 4 года. Его годовой доход составит 480 000 руб. «Погасить» вычет он сможет за  $2\,000\,000/480\,000 = 4,2$  года). Если ежемесячный доход составляет 100 000 руб., то вычет на приобретение жилой недвижимости будет исчерпан за полтора года. При ежемесячном доходе в 200 000 руб. вычет можно погасить за один год.

На структуру имущественных налоговых вычетов также оказывает влияние уровень экономического развития субъектов Российской Федерации. По данным 2016 г., 7,5% налогоплательщиков, заявивших право на получение имущественного вычета на приобретение жилой недвижимости, проживали в двух регионах: Москве и Московской области. Эти 7,5% налогоплательщиков воспользовались налоговым вычетом в размере 13,3% от общего объема имущественных вычетов по России в целом. Интересно и то, что 31,1% имущественных налоговых вычетов при реализации жилой недвижимости получены в Москве.

Можно назвать две основные причины, по которым имущественный вычет на приобретение жилой недвижимости не выполняет своей стимулирующей роли в полном объеме: низкие доходы населения и чрезмерно высокая стоимость недвижимости (табл. 4).

Таблицы показывают, что за период 2000–2017 гг. жилье стало более доступным для населения. Вместе с тем остается существенной разница в доходах населения и стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой площади. В 2017 г. средняя стоимость квартиры площадью 50 м<sup>2</sup> на первичном рынке составляла 2 830 450 руб. ( $56\,609 \cdot 50$ ), в то время как средний годовой доход гражданина определен только 376 320 руб. ( $31\,360 \cdot 12$ ). Если откладывать на приобретение квартиры 10 000 руб. в мес. (что для большинства небогатых граждан представляется трудно осуществимым), то среднестатистический гражданин сможет накопить на квартиру в течение 28 лет! При использовании ипотеки на накопление вступительного взноса (15% от стоимости квартиры) необходимо в среднем не менее четырех лет. За это время цена на жилую недвижимость может существенно вырасти даже в отсутствие экономического кризиса.

При выработке направлений совершенствования механизма предоставления имущественных вычетов на приобретение жилой недвижимости необходимо исходить из двух следующих факторов.

1. В силу социального назначения имущественных вычетов нельзя ухудшать положение налогоплательщиков («дедушкина оговорка»). Поэтому размер вычета не должен быть уменьшен. Кроме того, не следует ужесточать действующие условия на право применения вычета.
2. В целях повышения эффективности механизма предоставления имущественного вычета на приобретение жилой недвижимости и усиления его социального и стимулирующего характера необходимо сформировать благоприятные условия применения вычета для ряда категорий налогоплательщиков.

В более комфортных условиях для получения вычета на жилую недвижимость нуждаются следующие категории физических лиц: лица с невысокими доходами (не более средней величины зарплаты по региону в расчете на одного члена семьи); молодые семьи<sup>3</sup>; лица, проживающие в аварийном жилищном фонде; «очередники», стоящие в очереди 10 лет и более<sup>4</sup>.

Более благоприятные условия применения вычета на приобретение жилой недвижимости для выделенных категорий налогоплательщиков могут быть сформированы за счет применения повышающего коэффициента.

Предлагаемый механизм применения повышающих коэффициентов к размеру налогового вычета заключается в следующем. Налогоплательщик, принадлежащий к одной из указанных категорий, имеет право на получение имущественного вычета на приобретение жилой недвижимости в большем размере, чем это предусмотрено действующим законодательством. Увеличение размера вычета обеспечивается применением повышающего коэффициента. Предлагаемый порядок повышающих коэффициентов позволит государству давать своего рода аванс на получение вычета, что, в свою очередь, будет стимулировать спрос на жилье. Например, молодая семья, имеющая право на применение повышающего коэффициента, получит дополнительные денежные средства в первые годы заселения, когда у нее возникают большие затраты на приобретение мебели, бытовой техники.

<sup>3</sup> Семья, в которой оба супруга не достигли 30 лет.

<sup>4</sup> В качестве критерия по сроку очередности использованы среднестатистические данные по городу Москве, где средний срок получения жилья для «очередников» составляет 20–25 лет.

Механизм применения повышающих коэффициентов для имущественного вычета на приобретение жилой недвижимости базируется на двух основных положениях.

1. Период действия повышающих коэффициентов устанавливается на первые три года применения налогоплательщиком имущественного вычета на приобретение жилой недвижимости и уплаты процентов по ипотеке. Сумма самих имущественных вычетов остается при этом на уровне, установленном действующим законодательством (не более 2 млн руб. и не более 3 млн руб.).
2. При определении дополнительных льготных категорий налогоплательщиков, на которых могут распространяться повышающие коэффициенты, учитывается размер дохода на каждого члена семьи, а также семейный статус налогоплательщика.

В табл. 5 предлагается система повышающих коэффициентов по имущественным налоговым вычетам на приобретение жилой недвижимости.

## Выводы

Проведенный анализ показал, что к недостаткам действующего вычета на приобретение недвижимости и вычета на проценты по ипотеке относятся следующие.

1. Оба вычета несут в себе скрытую регрессию, что нарушает принцип справедливого налогообложения.
2. Вычетом реально могут пользоваться только средние и богатые слои населения.
3. Вычет на приобретение жилой недвижимости в настоящее время неэффективен и не выполняет своего стимулирующего назначения в силу низких доходов населения и чрезмерно высокой стоимости недвижимости.

Полагаем, что повышению эффективности механизма применения имущественных вычетов в связи с приобретением жилой недвижимости будет способствовать введение системы повышающих коэффициентов для определенных «льготных» категорий налогоплательщиков. Повышающие коэффициенты должны действовать в течение первых трех лет после начала применения имущественных вычетов. Размер повышающих коэффициентов зависит от дохода на каждого члена семьи «льготной» категории, а также семейного статуса налогоплательщика.

Предложенный механизм повышающих коэффициентов позволит создать более благоприятные условия для использования имущественных вычетов в связи с приобретением жилой недвижимости для тех категорий налогоплательщиков, которые в наибольшей степени нуждаются в улучшении своих жилищных условий, не страдают иждивенческими настроениями, а желают решить свою индивидуальную жилищную проблему за счет собственных средств.

**Таблица 1**

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир на рынке жилья, 2017 г., руб.

**Table 1**

The average price for one sq. m of total apartment area in the housing market, 2017, RUB

Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир на рынке жилья	Первичный рынок жилья		Вторичный рынок жилья	
	Квартиры среднего качества	Квартиры среднего качества	Квартиры среднего качества	Квартиры среднего качества
	2000	2017	2000	2017
Москва	12 911	102 712	15 331	144 366
Сахалинская область	–	64 940	5 564	99 292
Санкт-Петербург	9 192	93 738	9 667	82 707
Брянская область	4 455	31 824	3 627	31 788
Костромская область	4 370	–	3 349	31 750
Республика Адыгея	4 000	32 930	3 434	31 621
Орловская область	–	–	4 592	31 418

Источник: составлено авторами по данным Росстата

Source: Authoring, based on the Federal State Statistics Service data

**Таблица 2**

Показатели вариации стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой площади, 2017 г., руб.

**Table 2**

Variance of 1 sq m of residential area, 2017, RUB

Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир на рынке жилья	Первичный рынок жилья		Вторичный рынок жилья	
	Квартиры среднего качества	Квартиры среднего качества	Квартиры среднего качества	Квартиры среднего качества
	2000	2017	2000	2017
Максимальное значение	12 911	102 712	15 331	144 366
Минимальное значение	2 075	26 483	1 588	31 418
Размах вариации	10 836	76 229	13 742	112 947
Соотношение максимальной и минимальной цены за 1 м <sup>2</sup> жилья	6,2	3,9	9,7	4,6
Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> жилья	5 230	45 146	5 040	45 436
Дисперсия	3 646 636	185 321 618	3 840 733	256 925 854
Среднее квадратическое отклонение	1 910	13 613	1 960	16 029
Коэффициент вариации, %	36,5	30,2	38,9	35,3

Источник: составлено авторами по данным Росстата

Source: Authoring, based on the Federal State Statistics Service data

Таблица 3

Структура налоговых вычетов по данным 2016, задекларированных налогоплательщиками самостоятельно

Table 3

The mix of tax deductions for 2016 as filed in tax returns by tax payers

Тип налогового вычета	Количество, чел.	Структура по численности, %	Сумма, руб.	Структура по сумме вычета, руб.
Социальные вычеты по благотворительности	7 162	0,1	2 139 031	0,04
Социальные вычеты на обучение детей	419 531	5,73	16 356 370	0,32
Социальные вычеты на свое обучение и обучение детей	357 557	4,88	13 957 445	0,27
Социальные вычеты на лечение	813 157	11,1	34 199 077	0,66
Социальные вычеты на дорогостоящее лечение	103 641	1,41	14 288 802	0,28
Социальные вычеты по договорам добровольного личного страхования	56 015	0,76	1 773 206	0,03
Социальные вычеты по договорам НПО	151 761	2,07	3 533 682	0,07
<b>ИТОГО социальные вычеты</b>	<b>1 908 824</b>	<b>26,06</b>	<b>86 247 613</b>	<b>1,67</b>
Инвестиционный вычет по вкладам на ИИС	21 078	0,29	6 623 637	0,13
Налоговые вычеты по операциям с ценными бумагами	15 141	0,21	1 139 327 360	22,02
<b>ИТОГО инвестиционная группа вычетов</b>	<b>36 219</b>	<b>0,49</b>	<b>1 145 950 997</b>	<b>22,15</b>
<b>Профессиональные налоговые вычеты</b>	<b>94 112</b>	<b>1,28</b>	<b>1 523 657 674</b>	<b>29,44</b>
Имущественный налоговый вычет от продажи имущества	1 226 844	16,75	1 060 395 152	20,49
Имущественный налоговый вычет от продажи иного имущества	16 025	0,22	44 714 993	0,86
Имущественные налоговые вычеты при приобретении недвижимости	3 266 391	44,59	1 146 394 375	22,15
Имущественные налоговые вычеты по уплате % по ипотеке	777 241	10,61	167 311 880	3,23
<b>ИТОГО имущественные вычеты</b>	<b>5 286 501</b>	<b>72,16</b>	<b>2 418 816 400</b>	<b>46,74</b>
Итого	7 325 656	100	5 174 672 684	100

Источник: составлено авторами по данным формы № 1-ДДК

Source: Authoring, based on data in Form No. 1-DDK

Таблица 4

Доступность жилья для населения Российской Федерации, 2000–2017 гг.

Table 4

Affordability of residential property for the Russian population, 2000–2017

Год	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир на первичном рынке жилья, руб.	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир на вторичном рынке жилья, руб.	Денежные доходы (в среднем на душу), руб.	Соотношение денежных доходов к стоимости 1 м <sup>2</sup> на первичном рынке жилья	Соотношение денежных доходов к стоимости 1 м <sup>2</sup> на вторичном рынке жилья	Доля расходов на покупку недвижимости в структуре расходов населения, %
2000	7 690	6 422	2 281	0,3	0,36	1,2
2001	9 122	8 789	3 062	0,34	0,35	1,4
2002	11 443	11 254	3 947	0,34	0,35	1,8
2003	14 320	13 659	5 170	0,36	0,38	2
2004	18 131	17 911	6 410	0,35	0,36	2,3
2005	22 008	21 915	8 088	0,37	0,37	2,5

2006	32 504	36 198	10 155	0,31	0,28	3,3
2007	40 971	44 630	12 540	0,31	0,28	3,9
2008	49 138	53 752	14 864	0,3	0,28	4,7
2009	44 481	48 940	16 895	0,38	0,35	2,9
2010	46 807	56 762	18 958	0,41	0,33	3,4
2011	44 777	44 002	20 780	0,46	0,47	4
2012	49 872	51 279	23 221	0,47	0,45	4,3
2013	49 966	51 419	25 928	0,52	0,5	3,9
2014	49 189	52 664	27 767	0,56	0,53	4,5
2015	51 370	51 574	30 467	0,59	0,59	2,9
2016	55 189	49 359	30 747	0,56	0,62	2,9
2017	56 609	48 159	31 360	0,55	0,65	–
Темп роста, %	7,4	7,5	13,7	1,9	1,8	2,4

Источник: составлено авторами на основании данных Росстата

Source: Authoring, based on the Federal State Statistics Service data

**Таблица 5**

**Повышающие коэффициенты к имущественному налоговому вычету на приобретение жилой недвижимости**

**Table 5**

**Multiplying coefficients for property tax deduction in case of residential property acquisition**

Категория гражданина	Семейный статус							
	Холостяк без детей	Холостяк с 1 ребенком	Холостяк с 2 детьми	Холостяк с 3 и более детьми	Женат/замужем без детей	Женат/замужем с 1 ребенком	Женат/замужем с 2 детьми	Женат/замужем с 3 и более детьми
Лица с невысокими доходами	1,1	1,5	1,7	1,9	1,1	1,3	1,5	1,7
Молодая семья	–	–	–	–	1,1	1,2	1,3	1,4
Лица, проживающие в аварийном жилищном фонде	1,1	1,3	1,5	1,7	1,1	1,2	1,3	1,4
«Очередники»	1,1	1,2	1,3	1,4	1,1	1,2	1,3	1,4

Источник: составлено авторами

Source: Authoring

### Список литературы

1. Пинская М.Р. Какой быть налоговой политике Российской Федерации в ближайшей перспективе // *Налоги и финансы*. 2016. № 4. С. 7–15.
2. Michael Wu T.C., Yang C.C. Income tax deductions for losses as insurance revisited. *Economic Modelling*, 2014, vol. 41, pp. 274–280. URL: <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2014.05.009>
3. Hirte G., Tscharaktschiew S. Income tax deduction of commuting expenses in an urban CGE study: The case of German cities. *Transport Policy*, 2013, vol. 28, pp. 11–27. URL: <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2012.05.003>
4. Ching-Chong L., Chih-Hsing L. Optimal nonlinear income taxation with productive government expenditure. *International Review of Economics & Finance*, 2012, vol. 22, iss. 1, pp. 66–77. URL: <https://doi.org/10.1016/j.iref.2011.08.009>

5. Пирова Р.Н. Правовое регулирование налоговых вычетов по налогу на доходы физических лиц // Евразийский юридический журнал. 2015. № 8. С. 209–210.
6. Скрыпник Н.В. Социальная функция налога на доходы физических лиц // Народонаселение. 2015. № 3. С. 53–60.
7. Караваева И.В. Теория социально ориентированного налогообложения: генезис, пути развития, особенности применения // Научные труды МИМ ЛИНК. 2012. № 28. С. 189–211.
8. Федотова Г.В., Пивкина Е.В. Особенности предоставления налоговых вычетов по НДФЛ // Управление. Бизнес. Власть. 2016. № 4. С. 20–26.
9. Старчикова А.М. Использование налоговых льгот для снижения затрат по ипотеке / Финансовые инструменты регулирования социально-экономического развития регионов: материалы II Всероссийской научно-практической конференции. Махачкала: Апробация, 2017. С. 378–381.
10. Бархатова Т.А., Кузнецова З.П. Практика предоставления имущественных вычетов по НДФЛ в Санкт-Петербурге // Теория и практика сервиса: экономика, социальная сфера, технологии. 2011. № 3. С. 96–103.
11. Лисенкова Е.А., Вишневская И.И. Совершенствование системы налоговых вычетов по НДФЛ // Экономика и управление в XXI веке: тенденции развития. 2014. № 19-1. С. 179–183.
12. Занина О.В. Налоговый механизм социальной защиты населения // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2014. № 5. С. 39–42.
13. Магомедова Р.С., Алиев Г.Х. Оценка эффективности применения налоговых вычетов по НДФЛ в России // Экономика и предпринимательство. 2017. № 4-2. С. 176–181.
14. Майбуров И.А. К 100-летию подоходного налога в России: теоретический анализ основных этапов реформы // Journal of Tax Reform. 2015. Т. 1. № 2-3. С. 161–176.
15. Long X., Pelloni A. Factor income taxation in a horizontal innovation model. *Journal of Public Economic*, 2017, vol. 154, pp. 137–159. URL: <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2017.06.008>
16. Рябова Р.И. Налог на доходы физических лиц // Вестник ИПБ. 2014. № 5. С. 4–17.
17. Зотиков Н.З., Савдерова А.Ф. «Зарплатные» налоги: прогрессия и регрессия // Вестник ИПБ. 2017. № 2. С. 39–47.
18. Ерченкова Е.М. Налоговые вычеты по НДФЛ как элемент скрытой регрессии // Вестник науки и образования. 2017. Т. 2. № 5. С. 53–55.
19. Бочкова С.С. Особенности правового регулирования имущественных налоговых вычетов по налогу на доходы физических лиц с января 2014 года // Вестник МГУПИ. 2014. № 54. С. 71–80.
20. Евграфова Л.В. Бухгалтерский и налоговый учет расчетов с сотрудниками по предоставленным займам // Бухучет в сельском хозяйстве. 2016. № 12. С. 6–11.
21. Мизюрева В.В. Налогообложение доходов работников сельскохозяйственных организаций // Бухучет в сельском хозяйстве. 2014. № 9. С. 81–85.

#### **Информация о конфликте интересов**

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

## PROPERTY TAX DEDUCTIONS AND FAIRNESS OF PERSONAL INCOME TAXATION

Nadezhda P. MEL'NIKOVA<sup>a</sup>, Anna V. TIKHONOVA<sup>b,\*</sup><sup>a</sup> Financial University under Government of Russian Federation, Moscow, Russian Federation

NPMelnikova@fa.ru

ORCID: not available

<sup>b</sup> Financial University under Government of Russian Federation, Moscow, Russian Federation

AVTihonova@fa.ru

ORCID: not available

\* Corresponding author

**Article history:**

Received 10 August 2018

Received in revised form

17 August 2018

Accepted 31 August 2018

Available online

14 September 2018

**JEL classification:** H21, H24**Abstract**

**Importance** Fair taxation and its full implementation are one of the crucial issues in personal taxation. Vertical fairness becomes feasible not only if the progressive tax treatment of personal income is adopted, but also an effective tax deduction system is in place. In 2018, the government ceased to discuss whether it is possible to shift from the flat tax treatment of personal income to the progressive one. Hence it is especially important to consider issues of improving the existing personal income tax deduction system so as to strengthen the social fairness and tackle the poverty.

**Objectives** We identify challenging issues in the personal income tax deduction mechanism and make suggestions on their elimination.

**Methods** The research employs conventional techniques of economic analysis, induction and deduction. Based on comparative methods, we determine vectors of improving personal income tax deduction in the case when the taxpayer acquires residential property.

**Results** Low income people may hardly apply for the property tax deduction when they acquire residential property. Combined with social security charges, tax deduction in the case of residential property acquisition causes the hidden regression under the proportionate personal income tax. The existing mechanism for residential property tax deduction fails to fulfill its social and stimulation function.

**Keywords:** personal income tax, tax deductions, property tax deductions, tax fairness, hidden regression

**Conclusions and Relevance** We conclude that it is reasonable to introduce multiplying coefficients depending on the amount of property tax deductions in the case of residential property acquisition as it may strengthen the fairness of taxation and encourage low income taxpayers to resolve the housing issue.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2018

**Please cite this article as:** Mel'nikova N.P., Tikhonova A.V. Property Tax Deductions and Fairness of Personal Income Taxation. *International Accounting*, 2018, vol. 21, iss. 9, pp. 1100–1112.

<https://doi.org/10.24891/ia.21.9.1100>

**Acknowledgments**

The article is based on the results of research supported by budget funds earmarked for State job to the Financial University under the Government of the Russian Federation in 2018.

**References**

1. Pinskaya M.R. [What to expect from the tax policy of the Russian Federation in the near future]. *Nalogi i finansy = Taxes and Finance*, 2016, no. 4, pp. 7–15. (In Russ.)
2. Michael Wu T.C., Yang C.C. Income Tax Deductions for Losses as Insurance Revisited. *Economic Modelling*, 2014, vol. 41, pp. 274–280. URL: <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2014.05.009>

3. Hirte G., Tsharaktschiew S. Income Tax Deduction of Commuting Expenses in an Urban CGE Study: The Case of German Cities. *Transport Policy*, 2013, vol. 28, pp. 11–27.  
URL: <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2012.05.003>
4. Ching-Chong L., Chih-Hsing L. Optimal Nonlinear Income Taxation with Productive Government Expenditure. *International Review of Economics & Finance*, 2012, vol. 22, iss. 1, pp. 66–77.  
URL: <https://doi.org/10.1016/j.iref.2011.08.009>
5. Pirova R.N. [Legal regulation of tax deductions under the tax on incomes of physical persons]. *Evrasiiskii yuridicheskii zhurnal = Eurasian Law Journal*, 2015, no. 8, pp. 209–210. (In Russ.)
6. Skrypnik N.V. [Social function of individual income tax]. *Narodonaselenie = Population*, 2015, no. 3, pp. 53–60. (In Russ.)
7. Karavaeva I.V. [Theory of socially-oriented taxation: the genesis, development paths, practical specifics]. *Nauchnye trudy MIM LINK = Scientific Proceedings of International Institute of Management LINK*, 2012, no. 28, pp. 189–211. (In Russ.)
8. Fedotova G.V., Pivkina E.V. [Specifics of eligibility for personal income tax deductions]. *Upravlenie. Bizness. Vlast' = Management. Business. Power*, 2016, no. 4, pp. 20–26. (In Russ.)
9. Starchikova A.M. [Exercising tax benefits to reduce mortgage costs]. *Finansovye instrumenty regulirovaniya sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya regionov: materialy II Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Proc. Sci. Conf. Financial Instruments for Regulating the Socio-Economic Development of Regions]. Makhachkala, Aprobatsiya Publ., 2017, pp. 378–381.
10. Barkhatova T.A., Kuznetsova Z.P. [The practice of granting personal property tax deductions in Saint-Petersburg]. *Teoriya i praktika servisa: ekonomika, sotsial'naya sfera tekhnologii*, 2011, no. 3, pp. 96–103. (In Russ.)
11. Lisenkova E.A., Vishnevskaya I.I. [Improving the personal income tax deduction system]. *Ekonomika i upravlenie v XXI veke: tendentsii razvitiya = Economy and Management in the 21st Century: Development Trends*, 2014, no. 19-1, pp. 179–183. (In Russ.)
12. Zanina O.V. [The fiscal mechanism for social protection]. *Vestnik Kurskoi gosudarstvennoi sel'skokhozyaistvennoi akademii = Vestnik of Kursk State Agricultural Academy*, 2014, no. 5, pp. 39–42. (In Russ.)
13. Magomedova R.S., Aliev G.Kh. [Assessment of efficient of application of tax deductions on personal income tax in Russia]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2017, no. 4-2, pp. 176–181. (In Russ.)
14. Maiburov I.A. [Marking the centenary of income tax in Russia: Theoretical analysis of key stages of the reform]. *Journal of Tax Reform*, 2015, vol. 1, no. 2-3, pp. 161–176. (In Russ.)
15. Long X., Pelloni A. Factor Income Taxation in a Horizontal Innovation Model. *Journal of Public Economic*, 2017, vol. 154, pp. 137–159. URL: <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2017.06.008>
16. Ryabova R.I. [Personal income tax]. *Vestnik IPB = Bulletin of the Institute of Professional Accountants*, 2014, no. 5, pp. 4–17. (In Russ.)
17. Zotikova N.Z., Savredova A.F. [Salary taxes: progression and regression]. *Vestnik IPB = Bulletin of Institute of Professional Accountants*, 2017, no. 2, pp. 39–47. (In Russ.)
18. Erchenkova E.M. [Personal income tax deduction as an element of the hidden regression]. *Vestnik nauki i obrazovaniya = Bulletin of Science and Education*, 2017, vol. 2, no. 5, pp. 53–55. (In Russ.)
19. Bochkova S.S. [Features of legal regulation of property tax deduction on the tax on the income of natural persons]. *Vestnik MGUPI*, 2014, no. 54, pp. 71–80. (In Russ.)

20. Evgrafova L.V. [Business and tax accounting of settings with employees on the granted loans]. *Bukhuchet v sel'skom khozyaistve* = *The Journal of Accounting in Agriculture*, 2016, no. 12, pp. 6–11. (In Russ.)
21. Mizyureva V.V. [Taxes on income earned by employees of agricultural entities]. *Bukhuchet v sel'skom khozyaistve* = *The Journal of Accounting in Agriculture*, 2014, no. 9, pp. 81–85. (In Russ.)

#### **Conflict-of-interest notification**

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.