

**Райнова Л.Б.**

*кандидат економічних наук,  
старший науковий співробітник відділу податкової системи,  
ДННУ «Академія фінансового управління»*

## **ПОДАТКОВІ ВИТРАТИ, ПОВ'ЯЗАНІ ІЗ ВЛАСНІСТЮ НА ЖИТЛОВУ НЕРУХОМІСТЬ: ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЗАСТОСУВАННЯ**

Встановлення пільгових податкових режимів щодо домоволодіння зазвичай обґрунтовується тим, що вони створюють позитивні зовнішні ефекти для суспільства, сприяючи довгостроковим заощадженням та інвестиціям. Податкові витрати, пов'язані з володінням або використанням житла на сьогодні передбачені в 24 з 27 країн ЄС. В сфері оподаткування доходів фізичних осіб ці спеціальні режими можуть стосуватися процентів по іпотечі, доходів від оренди, витрат, пов'язаних з житлом та приросту капіталу від операцій з житлом. Зокрема, в 18 країнах ЄС використовуються податкові пільги, пов'язані з виплатою процентів по іпотечі. Така ж кількість країн ЄС надає податкові пільги щодо доходів, отриманих від здачі майна в оренду [6].

Втім, саме податкові витрати, пов'язані із житлом, викликають багато питань щодо їх справедливості та ефективності. Зокрема, з погляду вертикальної справедливості такі витрати мотивуються необхідністю забезпечення підтримки сім'ям з низькими доходами у задоволенні ними основних потреб, пов'язаних з вирішенням житлових питань. Втім, їх застосування може призводити до порушення принципів горизонтальної справедливості, коли двоє платників податків із співставними доходами, майновим станом та ідентичними будинками оподатковуватимуться по-різному, в залежності від їх статусу щодо володіння майном, оскільки проценти по іпотечним кредитам на житло, в якому проживає власник, підлягають вирахуванню, тоді як орендні платежі, як правило, не вираховуються. Загальною практикою для європейських країн залишається виключення з оподаткованого доходу вміненої ренти.

Остання, зазвичай, не відноситься до податкових витрат навіть в літературних джерелах. Втім, вплив на розподіл, який може забезпечити потенційне включення до оподаткованого доходу вміненої ренти, досліджено в роботі Ф. Фігарі (F. Figari et al., 2012) [3].

З міркувань ефективності, обґрунтуванням надання податкових витрат, пов'язаних з житлом, що особливо стосується вирахування процентів по іпотеці, виступає необхідність заохочення придбання власного житла, сприяння розвитку будівництва, а також стимулювання населення до заощаджень та інвестування. Втім, навіть зазначені аргументи іноді все ж залишаються дискусійними. Зокрема, податкові пільги щодо певної діяльності, галузі чи категорії платників, можуть у кінцевому підсумку приносити користь іншим особам, на яких зазначені пільги не були орієнтовані, через зміну цін і рівня доходів, що може призвести до нераціонального розподілу ресурсів та накопичення боргів у домогосподарств [2, с. 26]. Наприклад, застосування щедрих вирахувань щодо процентів по іпотеці збільшує попит на житло, що може спричинити зростання ціни на нього. Вважається, що вигоди від застосування податкових витрат й капіталізуються в більш високій ціні житла, особливо в короткостроковій перспективі. Під капіталізацією при цьому мають на увазі ступінь, в якій податкові переваги вже відображені в цінах на житло. Придбання житла таким чином відбувається вже за цінами, які відображають наявність вирахування процентів по іпотеці.

Отже, тією мірою, якою знижені процентні витрати платників податку через отримання пільг капіталізуються у вищі ціни на житло, податкова політика, що передбачає можливість вирахування процентів за іпотечними кредитами сприятиме зростанню цін на житло. Останні емпіричні результати вказують на те, що шоки попиту (наприклад, через фінансове дерегулювання) мають більшу ймовірність капіталізації в реальні ціни на житло, коли в країні діють щедрі податкові пільги щодо виплат за іпотечними кредитами [1, с. 28]. З урахуванням зазначеного, авторами окремих робіт робляться припущення, що зменшення масштабів надання пільг щодо процентів за іпотечними кредитами дозволило би суттєво знизити ціни на житлово-нерухомість в окремих країнах [4, с. 4].

Порівняно з альтернативними реформами та програмами видатків, податкові витрати на житло за своєю природою є більш загальними за своїм охопленням і часто, як вже зазначалося, можуть використовуватися також домогосподарствами, які насправді не потребують цих податкових субсидій. Більшість схем надання податкових кредитів щодо процентів за іпотечними кредитами дійсно мають регресивний характер. Як наслідок, втрачені надходження, як правило, виявлятимуться суттєвими. Соціальних цілей загалом можна краще та ефективніше досягати за допомогою прямих субсидій, тобто субсидій, пов'язаних із суб'єктом, а не з об'єктом. Прямі гранти можуть бути розроблені таким чином, щоб краще орієнтуватись на конкретні домогосподарства, обмежуючи можливі деформації. Тим більше, що при здійсненні міжкраїнних порівнянь і не було виявлено чіткого взаємозв'язку між масштабами застосування податкових пільг та коефіцієнтом домоволодіння [5, с. 35].

Отже, в багатьох країнах ЄС останнім часом проводяться реформи, спрямовані на зменшення пільг, пов'язаних із наданням податкових вирахувань щодо сплати процентів за іпотекою. Реформи із поступової відмови від практики вирахування процентів як загалом, так і для нових іпотечних контрактів реалізуються в Греції, Ірландії, Португалії та Іспанії. Болгарія суворо обмежує перелік осіб, яким дозволено користуватись зазначеними вирахуваннями, надаючи право на їх здійснення лише молодим сім'ям, що можна розглядати як цільову форму підтримки останніх.

### **Список використаних джерел:**

1. Andrews D. Real House Prices in OECD Countries: The Role of Demand Shocks and Structural and Policy Factors. OECD Economics Department Working Papers. 2010. № 831. URL: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5km33bqzhhbr-en.pdf?expires=1638734591&id=id&accname=guest&checksum=1DABA35B90FE6797119B53793DBF0621>
2. Figari F., Hollan K., Matsaga M., Zolyomi E. Recent changes in housing policies and their distributional impact across Europe. Research note. 2016. № 10. URL: <https://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=17038&langId=en>
3. Figari F., Paulus A., Sutherland H., Tsakoglou P., etc. Taxing Home Ownership: Distributional Effects of Including Net Imputed Rent in Taxable Income. IZA Discussion Paper. 2012. № 6493. URL: <https://docs.iza.org/dp6493.pdf>

4. Harris B.H. The Effect of Proposed Tax Reforms on Metropolitan Housing Prices. Tax Policy Centre, 2010. URL: <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/28016/1001364-The-Effect-of-Proposed-Tax-Reforms-on-Metropolitan-Housing-Prices.PDF>

5. Tax expenditures in direct taxation in EU Member States. Occasional Papers 207, December 2014. European Commission. URL: [https://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/occasional\\_paper/2014/pdf/ocp207\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/economy_finance/publications/occasional_paper/2014/pdf/ocp207_en.pdf)

6. «Taxes in Europe» database (TEDB). URL: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/taxSearch.html](http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxSearch.html)