

ФИНАНСОВАЯ ЭКВИВАЛЕНТНОСТЬ КАК МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА АНАЛИЗА И ФОРМИРОВАНИЯ ДОГОВОРОВ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

А.В. Перепеловский

Статья посвящена методу определения суммы регулярного платежа по договору пожизненной ренты, что позволяет сформировать условия договора, одинаково выгодные для обеих сторон сделки.

Ключевые слова: договор, рента, эффект, платеж, собственник, доход, расход.

Договоры пожизненной ренты (далее – ДПР) и пожизненного содержания с иждивением (частный случай ДПР) получили достаточно широкое распространение. Мотивация их заключения очевидна. С одной стороны, это низкий уровень доходов многих пожилых одиноких людей. С другой стороны, для плательщика ренты заключение ДПР является привлекательным вариантом инвестирования средств в недвижимость. Как было отмечено, имущество переходит в собственность плательщика ренты либо бесплатно, либо за плату, которая гораздо ниже его рыночной стоимости. Суммы рентных платежей (содержания) существенно ниже, например, погасительных платежей по кредиту, взятому на приобретение недвижимости.

На этапе заключения ДПР его стороны заинтересованы в определении таких условий договора ренты (размера рентных платежей, суммы платы за передаваемое имущество), которые будут справедливыми для обеих сторон сделки. Установление экономически обоснованных, справедливых и взаимовыгодных условий договора ренты позволит снизить риск конфликта между его сторонами относительно размера ренты (содержания) уже в процессе исполнения ДПР и каждой из сторон получить экономический эффект.

В настоящее время задача определения основных финансовых параметров ДПР методически не разрешена. Существующие немногие статьи по данной тематике содержат лишь способ оценки эффекта от исполнения ДПР при заданных значениях рентных платежей и выкупной стоимости имущества. Таким образом, финансовые параметры ДПР устанавливаются интуитивно и по аналогии с другими договорами ренты, что приводит к неудовлетворению ожиданий одной из сторон относительно эффекта от исполнения договора, как следствие, к конфликтам, которые способны повлечь в итоге расторжение договора.

Условия ДПР должны быть установлены с учетом противоположных экономических интересов и плательщика, и получателя ренты. Поэтому для определения условий ДПР необходимо составить уравнение финансовой эквивалентности, которое будет отражать равенство расходов пла-

тельщика ($P_{\text{плат}}$) и получателя ($P_{\text{получ}}$) ренты по исполнению ДПР. При составлении уравнения финансовой эквивалентности обязательств плательщика и получателя ренты должна быть учтена вероятность дожития получателя ренты до определенного возраста и изменение ценности денег во времени. В общем виде уравнение финансовой эквивалентности будет следующим:

$$P_{\text{плат}} = P_{\text{получ}} \cdot \quad (1)$$

Рассмотрим подробнее состав расходов плательщика и получателя ренты и порядок определения их величины.

Расходы плательщика ренты ($P_{\text{плат}}$) можно разделить на единовременные и периодические. Конкретный состав расходов будет определяться договором ренты.

Единовременные расходы плательщика ренты ($P_{\text{ед}}$) будут включать:

1) расходы на государственную регистрацию ДПР ($P_{\text{гос. регистр}}$). Согласно статье 333.33 (пункт 1, подпункт 22) Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) за государственную регистрацию договоров об отчуждении недвижимого имущества взимается госпошлина в размере: для физических лиц – 1000 рублей; для организаций – 15 000 рублей;

2) расходы на нотариальное удостоверение ДПР ($P_{\text{нотар. удост}}$). Согласно статье 333.24 (пункт 1, подпункт 5) НК РФ за удостоверение прочих договоров, предмет которых подлежит оценке, если нотариальное удостоверение обязательно в соответствии с законодательством Российской Федерации, взимается государственная пошлина 0,5 % суммы договора, но не менее 300 руб. и не более 20 000 руб.;

3) плата за полученное по договору ренты имущество ($P_{\text{ст. имущ}}$). Сумма этой платы, которая будет, приемлемой и для плательщика, и для получателя ренты, может быть определена с помощью уравнения финансовой эквивалентности;

4) оплата услуг бюро технической инвентаризации за оценку предмета договора ренты ($P_{\text{БТИ}}$);

5) оплата консультационных услуг юриста ($P_{\text{юрист}}$) и другие единовременные платежи ($P_{\text{др. единовр}}$).

Данные расходы будут произведены в момент заключения договора, а следовательно, не требуются их дисконтирование для приведения к начальному моменту времени. Величина этих расходов не зависит от срока действия договора ренты, то есть от продолжительности оставшейся жизни получателя ренты. Соответственно, единовременные расходы плательщика ренты будут приниматься в расчет независимо от вероятности дожития получателя ренты до определенного возраста.

Периодические платежи ($P_{\text{период}}$) включают:

1) ежемесячные рентные платежи (содержание) ($P_{\text{ИР}}$). Сумма рентного платежа будет определена, исходя из уравнения финансовой эквивалентности обязательств плательщика и получателя ренты;

2) суммы платежей за жилищные эксплуатационные услуги, потребляемую электроэнергию, тепло, газ, телефон и другие аналогичные услуги ($P_{\text{коммунальн}}$), если их уплата предусмотрена ДПР;

3) налоги ($P_{\text{налог}}$): налог на имущество физических лиц, земельный налог, если по ДПР передается земельный участок;

5) прочие ежеквартальные или ежегодные выплаты, предусмотренные ДПР ($P_{\text{др. период}}$): на лекарства в случае болезни, на текущий ремонт квартиры, на ремонт или приобретение бытовой техники. Предельные размеры данных расходов должны быть определены ДПР. Большая часть данных расходов зависит от наступления некоторых случайных событий, таких, как болезнь получателя ренты, поломка бытовой техники и т. п.

Таким образом, в общем виде сумма расходов плательщика ренты составит

$$P_{\text{плат}} = P_{\text{ед}} + P_{\text{период}} = P_{\text{гос. регистр}} + P_{\text{нотар. удост}} + P_{\text{ст. имущ}} + P_{\text{БТИ}} + P_{\text{юрист}} + P_{\text{др. единовр}} + P_{\text{ИР}} + P_{\text{коммунальн}} + P_{\text{налог}} + P_{\text{др. период}} \quad (2)$$

В формуле (2) неизвестными являются:

– выкупная стоимость имущества, полученного по ДПР, если по условию договора ренты оно передается за плату ($P_{\text{ст. имущ}}$);

– сумма ежемесячных рентных платежей (содержания) ($P_{\text{ИР}}$).

Значения данных показателей могут быть определены, исходя из уравнения финансовой эквивалентности, они должны удовлетворять экономические интересы обеих сторон ДПР.

В формуле (2) суммы периодических платежей ($P_{\text{ИР}}, P_{\text{коммунальн}}, P_{\text{налог}}, P_{\text{др. период}}$) должны быть приведены к начальному моменту времени,

что позволит сделать их сопоставимыми с учетом изменения ценности денег во времени. Для этого они должны быть умножены на дисконтный множитель v^n (n – номер года исполнения договора ренты).

В формуле (2) общая сумма периодических платежей ($P_{\text{ИР}}, P_{\text{коммунальн}}, P_{\text{налог}}, P_{\text{др. период}}$) зависит от длительности исполнения ДПР, то есть от продолжительности жизни получателя ренты. Длительность жизни получателя ренты может быть определена на основе статистических данных, публикуемых в Демографических ежегодниках России [1].

В формуле (2) значения периодических расходов, кроме налогов $P_{\text{ИР}}, P_{\text{коммунальн}}, P_{\text{др. период}}$, должны быть индексированы с учетом темпов инфляции. Для этого величина рентных платежей будет умножаться на индекс цен ($I_{\text{ц}}$). Индексы цен опубликованы, например, в справочно-правовой системе «Гарант» [2]. Прогнозные значения индексов цен неизвестны. Поэтому, на наш взгляд, допустимо принять их на уровне индекса цен текущего года.

$$P_{\text{плат}} = P_{\text{гос. регистр}} + P_{\text{нотар. удост}} + P_{\text{ст. имущ}} + P_{\text{БТИ}} + P_{\text{юрист}} + P_{\text{др. единовр}} + \sum_{j=1}^{j=N} (P_{\text{ИР}j} + P_{\text{коммунальн}j} + P_{\text{др. период}j}) \times v^j \times \prod_{j=1}^{j=J} I_j + \sum_{j=1}^{j=N} P_{\text{налог}j} \times v^j, \quad (3)$$

где j – условный номер года исполнения ДПР. Наибольшее значение j равно N ; N – предполагаемая продолжительность ДПР, равная предполагаемой продолжительности жизни получателя ренты, начиная с даты заключения договора ренты (определяется по Демографическому ежегоднику России); v^j – дисконтный множитель за j -й год

($v^j = \frac{1}{(1+i)^j}$, где i – процентная ставка, отражающая

норму доходности капитала);

$\prod_{j=1}^{j=J} I_j = I_1 \times I_2 \times \dots \times I_J$ – произведение индексов цен,

начиная с первого года и заканчивая j -м годом.

Сумма расходов получателя ренты составит

$$P_{\text{получ.}} = \text{РСИ} + \text{НДФЛ}, \quad (4)$$

где РСИ – рыночная стоимость имущества, передаваемого по ДПР; НДФЛ – налог на доходы физических лиц от выкупной стоимости имущества и от сумм рентных платежей (содержания).

Для получателя ренты выкупная стоимость имущества, передаваемого по ДПР, в целях исчисления НДФЛ относится к доходам от реализации недвижимого имущества, находящегося в Российской Федерации, а ежемесячно получаемая им

рента относится к доходам, полученным от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в Российской Федерации. Указанные доходы в соответствии с пунктом 1 статьи 224 НК РФ облагаются НДФЛ по ставке 13 %.

Пунктом 3 ст. 210 НК РФ установлено, что для доходов, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка 13 %, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму полагающихся налогоплательщику налоговых вычетов, предусмотренных статьями 218–221 НК РФ. В данном случае к таким вычетам, в частности, относятся стандартные налоговые вычеты и имущественные налоговые вычеты. Таким образом, при определении размера налоговой базы по доходам, ежемесячно получаемым в виде рентной платы, получатель ренты вправе воспользоваться стандартными налоговыми вычетами в порядке, установленном ст. 218 НК РФ, и имущественным налоговым вычетом, предусмотренным подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 НК РФ.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 НК РФ налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в суммах, полученных от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 руб., а при продаже имущества, находившегося в собственности три года и более, – в полной сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества.

Организация, являющаяся источником выплаты дохода, обязана в соответствии со ст. 230 НК РФ представить в налоговый орган по месту своего учета сведения о выплаченных в налоговом периоде физическим лицам доходах не позднее 1 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

С учетом изложенного выше, формулу (4) представим в виде

$$P_{\text{получ}} = \text{РСИ} + \sum_{j=1}^{j=N} (P_{\text{ГП}} + P_{\text{др. период}}) \times v^j \times \prod_{j=1}^{j=J} I_j \times 13\%. \quad (5)$$

В формуле (5) не учтены стандартные налоговые вычеты, поскольку их влияние на результат не окажет значительного влияния.

Таким образом, уравнение финансовой эквивалентности обязательств плательщика и получателя ренты будет иметь вид

$$P_{\text{гос. регистр}} + P_{\text{нотар. удост}} + P_{\text{ст. имущ}} + P_{\text{БТИ}} + P_{\text{юрисст}} + P_{\text{др. единовр}} + (P_{\text{ГП}} + P_{\text{коммунальн}} + P_{\text{др. период}}) N \times v^N + P_{\text{налог к}} \times N v^N = \text{РСИ} + (P_{\text{ГП}} + P_{\text{др. период}}) \times N \times 13\% \times N v^N. \quad (6)$$

На основании данного уравнения можно определить предельную величину ежегодной ренты (содержания) и выкупную стоимость передаваемого получателем ренты имущества.

Рассмотренный метод определения суммы рентного платежа (6) и выкупной стоимости имущества позволит установить в ДПР условия, одинаково выгодные для обеих сторон сделки. Отклонение от этих условий приведет к тому, что исполнение ДПР будет для одной из сторон выгоднее, чем для другой. Плательщик ренты, являясь собственником имущества, как минимум, будет оплачивать жилищные эксплуатационные услуги, потребляемую электроэнергию, тепло, газ, телефон и другие аналогичные услуги, а также выплачивать минимально допустимый размер ренты (содержания).

Литература

1. Демографический ежегодник России. 2010: стат. сб. / Росстат. – М., 2010. – 525 с.
2. Индекс потребительских цен (базовая инфляция) в процентах к предыдущему месяцу (по состоянию на 26.03.2011) // СПС «Гарант».

Поступила в редакцию 1 июня 2011 г.

Перепеловский Андрей Валерьевич. Генеральный директор, Торговый дом «Вагоностроитель», г. Усть-Катав Челябинской обл., соискатель кафедры «Маркетинг и менеджмент» Южно-Уральского государственного университета. Область научных интересов – экономический анализ и учет договоров пожизненного содержания. Контактный телефон: (8-912) 777-69-99.

Perepelovsky Andrey Valerievich is a Managing director of Trading house «Vagonostroitel», Ust-Katav of the Chelyabinsk region, a degree-seeking student of Marketing and Management Department of South Ural State University. Research interests: economy study and accounting of contracts of annuity. Tel.: (8-912) 777-69-99.