

Корректный учет НДС при оценке недвижимости

*Бухгалтерский анекдот во времена, когда НДС был равен 20%:
«Сутки до сдачи отчетности, время 23:55,
в кабинете два «взмыленных» бухгалтера, один другого спрашивает
- Слушай, а сколько в году месяцев?
Второй, не задумываясь, отвечает:
- 10, без НДС»*

1. Введение

Вопрос о корректном учете НДС в оценке возникает постоянно. И достаточно часто такие вопросы вызывают жаркие дискуссии (см. [9], [10], [11]). Действительно, возможные ситуации очень разнообразны: облагаемые и не облагаемые НДС активы (право собственности на земельные участки, жилые помещения); различные режимы налогообложения (ОНР и СНР); преобладание в некоторых сегментах рынка покупателей / продавцов, не являющихся плательщиками НДС и обратная ситуация; широкое распространение сделок купли / продажи активов путем приобретения акций (долей участия); использование оффшорных схем; и т.д. Все это приводит к трудностям учета НДС.

В данной статье авторы попытались систематизировать различные ситуации и выработать рекомендации по учету НДС в оценочной практике. Наибольшие сложности с учетом НДС возникают при оценке недвижимости, поэтому данная статья посвящена именно этому аспекту оценочной деятельности.

Кроме корректного учета НДС периодически возникает вопрос: «Включает ли рыночная стоимость НДС?». Однозначно ответить на данный вопрос не представляется возможным. С одной стороны, Международные стандарты оценки гласят: «Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов» ([6], МПО-1, п. 3.3, аналогичные положения содержит [7]). С другой стороны, МСО позволяет в некоторых случаях учитывать региональные особенности законодательства. В частности, п. 8.4 ОППО гласит: «Для соблюдения положений законодательства оценщик может столкнуться с требованием относительно применения особого определения рыночной стоимости».

По мнению авторов, спор о включении или не включении НДС в рыночную стоимость не имеет теоретического решения и может быть разрешен только путем включения специального положения в стандарты (федеральные или стандарты СРО).

Федеральные стандарты в настоящий момент не описывают ситуацию с НДС. Частично вопрос с НДС пытаются решить отдельные СРО на уровне своих стандартов.

Например, стандарт СМАО «Оценка недвижимости» указывает: «Из Отчета явным образом должно быть ясно, включает ли итоговое значение оцениваемого показателя налог на добавленную стоимость» (см. [8], п. 66).

Общий налоговый режим (ОНР) предусматривает уплату всех необходимых налогов на общем основании в соответствии с требованиями Налогового Кодекса РФ.

Специальные налоговые режимы (СНР).

СНР устанавливаются Налоговым Кодексом РФ (см. [1], ст. 18).

СНР могут предусматривать особый порядок определения элементов налогообложения, а также освобождение от обязанности по уплате отдельных налогов и сборов. В соответствии со ст. 18 [1] к СНР относятся:

- 1) система налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог);
- 2) упрощенная система налогообложения;
- 3) система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности;
- 4) система налогообложения при выполнении соглашений о разделе продукции.

Аналогичные положения содержатся в различных рекомендательных документах и в требованиях основных потребителей оценочных услуг. Например, «обязательные требования Сбербанка к информации, содержащейся в отчете об оценке», гласят: «Стоимость объекта оценки, определенная при использовании каждого подхода к оценке, должна быть указана в отчете об оценке (приложениях к нему) с учетом НДС с выделением НДС отдельной строкой» (Раздел I, п. 4).

Для дальнейших рассуждений оставим спор о включении / не включении НДС в рыночную стоимость объекта и остановимся лишь на необходимости раскрытия в отчете факта, включает ли полученная стоимость НДС, а также корректного расчета величины НДС.

Как известно, для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости используются три классических подхода: сравнительный, доходный и затратный. Каждый из этих подходов имеет свою информационную базу и набор приемов и методов, используемых при их реализации. Поскольку, как уже было сказано выше, учет НДС при оценке объектов недвижимости, вопрос очень важный, а используемые подходы обладают индивидуальностью, рассмотрим особенности учета НДС при оценке в рамках каждого из них.

2. Учет НДС в сравнительном подходе

В соответствии с ФСО-1 ([4], п. 14): «Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Таким образом, основными операциями в данном подходе являются подбор аналогов и последующая их обработка. При этом существует ряд нюансов. Цены предложения по объектам-аналогам в объявлениях могут указываться продавцами (или риэлторами) как «с НДС», так и «без НДС». Кроме того, в некоторых случаях продавцы (риэлторы), предлагая на продажу объект недвижимости, предполагают, что продаваться будет юридическое лицо, владеющее данным объектом недвижимости. Продажа доли участия (или пакета акций) НДС не облагается (см. [2], ст. 149, п. 2, пп. 12). Поэтому, при уточнении информации об объекте-аналоге очень важными моментами являются: формат стоимости, указанной в оферте («с НДС», «без НДС», «НДС не облагается») и каким образом предполагается структурировать сделку по продаже объекта недвижимости.

Помимо сделок с ценными бумагами, существует еще целый ряд объектов, сделки с которыми НДС не облагаются. Перечень таких объектов приведен в [2], ст. 146. В соответствии с данной статьей, в периметр наших интересов попадают земельные участки: операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (ст. 146, п. 2.6). Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Как известно, на российском рынке недвижимости достаточно распространена ситуация переуступки прав аренды на земельные участки или другими словами – «продажа прав аренды». Это касается как незастроенных участков, так и земель под зданиями и сооружениями, поскольку при продаже объектов недвижимости покупатель также получает права на земельные участки. Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

Кроме того, при реализации строений на арендованных земельных участках типичной схемой продажи объекта является его реализация по договору купли-продажи. Права на аренду земельного участка появляются у покупателя в силу положений Земельного кодекса, поэтому какого-либо отдельного договора по переуступке права аренды не заключается, а заключением нового договора аренды с арендодателем¹ земельного участка занимается покупатель.

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что цены объектов аналогов могут иметь различную структуру (в отношении НДС) и данное обстоятельство должно быть подвергнуто подробному анализу и учтено при оценке.

Учет НДС в сравнительном подходе происходит введением соответствующе поправок в расчет. Такие поправки могут быть как в абсолютном выражении (в денежных единицах), так и в относительном (в виде корректирующих коэффициентов). Порядок расчета этих поправок и их использование зависит от:

¹ в подавляющем большинстве случаев – государственные или муниципальные органы

- объекта оценки (имущественный комплекс, здание, помещение и пр.);
- объема прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости;
- метода расчета стоимости данного земельного участка.

Пример расчета поправки на НДС для объекта аналога, представляющего собой отдельно стоящее здание с земельным участком на праве собственности, приведен в нижеследующей таблице.

Обозначения, используемые в таблице:

K_i - денежная корректировка на НДС;

$C_{ан}^i$ - цена единого объекта недвижимости до поправки на НДС;

$C_{стр}$ - стоимость строений без НДС (амортизированные затраты замещения, рассчитанные в рамках затратного подхода);

$C_{зy}$ - стоимость земельного участка, относящегося к объекту недвижимости;

$d_{зy}$ - доля земельного участка в стоимости с НДС единого объекта недвижимости (определяется исходя из опыта выполнения аналогичных оценок, либо на основании аналитических данных публикуемых в открытых источниках информации).

Табл. 1. Порядок расчета поправки на НДС

Метод расчета стоимости земельного участка	Тип поправки	Тип объектов-аналогов
		Цена объекта недвижимости включает в себя НДС. Вид права на землю – собственность.
Метод сравнения продаж	Денежная	$K_i = -\left(C_{ан}^i - C_{зy}\right) * \frac{0,18}{1,18}$
	Относительная	$K_i = \frac{1 + 0,18 * d_{зy}}{1,18}$
Метод выделения	Денежная	$K_i = -C_{стр} * 0,18$
	Относительная	$K_i = \frac{1 + 0,18 * d_{зy}}{1,18}$
Метод распределения	Денежная	$K_i = -C_{ан}^i * \frac{1 + 0,18 * d_{зy}}{1,18}$
	Относительная	$K_i = \frac{1 + 0,18 * d_{зy}}{1,18}$

Как правило, выборка объектов-аналогов достаточно широка и включает в себя предложения/сделки с различной структурой цен: с НДС, без НДС, земля в собственности, в аренде. В такой ситуации поправку на НДС необходимо вводить в расчет индивидуально для каждого аналога. Если же по своей структуре (относительно НДС) все объекты-аналоги одинаковы, то корректировать можно уже итоговую стоимость на заключительном этапе расчета. В качестве примеров приведем несколько типовых ситуаций.

Первая ситуация. Отобранные объекты-аналоги не включают НДС.

В данном случае все расчеты рекомендуется выполнять без НДС. При необходимости указания итоговой величины с НДС, необходимо произвести итоговую корректировку в зависимости от вида права на оцениваемый земельный участок:

- Право аренды: корректировка на НДС заключается в умножении полученной стоимости единого объекта на 1,18.
- Право собственности: на НДС корректируется только стоимость строений, без учета стоимости земельного участка, которая НДС не облагается.

Ситуация вторая. Цены всех объектов-аналогов включают НДС.

При этом возможны следующие варианты:

- Все аналоги обладают земельными участками на праве аренды. Здесь рекомендуется на начальном этапе очистить все цены предложений аналогов от НДС, а далее действовать по алгоритму, описанному в первой ситуации.
- У аналогов оформлены права собственности на земельные участки. В этом случае все расчеты выполняются с НДС, итоговая величина единого объекта выводится также с учетом НДС. В случае необходимости получения величины без НДС (зависит от цели оценки), выполняется заключительная корректировка на НДС (только стоимости строений), алгоритм расчета которой зависит от метода расчета стоимости земельного участка (см. Табл. 1).
- Набор аналогов включает в себя объекты с разной структурой цены, а именно с НДС, без НДС, земельные участки как в собственности, так и в аренде. Расчет в данном случае наиболее трудоемкий. Корректировке необходимо подвергнуть каждый объект аналог в отдельности, с учетом присущих ему особенностей. Здесь наиболее важный и ответственный шаг – корректировка на объем прав на земельный участок, поскольку, как мы уже знаем, в зависимости от вида права появляется обязательство по уплате НДС.

Рассмотрим вопрос учета НДС при внесении корректировки на вид права в рамках расчета стоимости земельного участка. Для простоты понимания данной ситуации приведем небольшой пример расчета поправки на вид права. Для этого необходимо на основании рыночных данных формировать две группы:

1. Массив предложений/сделок о земельных участках на праве собственности, цены которых НДС не облагаются.
2. Аналогичный массив земельных участков на праве аренды. Цены данных земельных участков необходимо очистить от НДС.

Далее по каждой из сформированных групп необходимо вывести, например, среднее арифметическое значение удельных стоимостей ($C_{\text{ср}}^C, C_{\text{ср}}^A$) и произвести расчет корректировки на вид права путем отношения полученных значений ($K_{\text{вп}}$):

$$K_{\text{вп}} = \frac{C_{\text{ср}}^A}{C_{\text{ср}}^C}, \text{ где}$$

$C_{\text{ср}}^C$ - среднее арифметическое значение удельной стоимости по группе земельных участков на праве собственности (НДС не облагается);

$C_{\text{ср}}^A$ - среднее арифметическое значение удельной стоимости по группе земельных участков на праве аренды (без НДС).

Определенный таким образом коэффициент может применяться для поправки на вид права в соответствии с алгоритмом, приведенном в Табл. 2

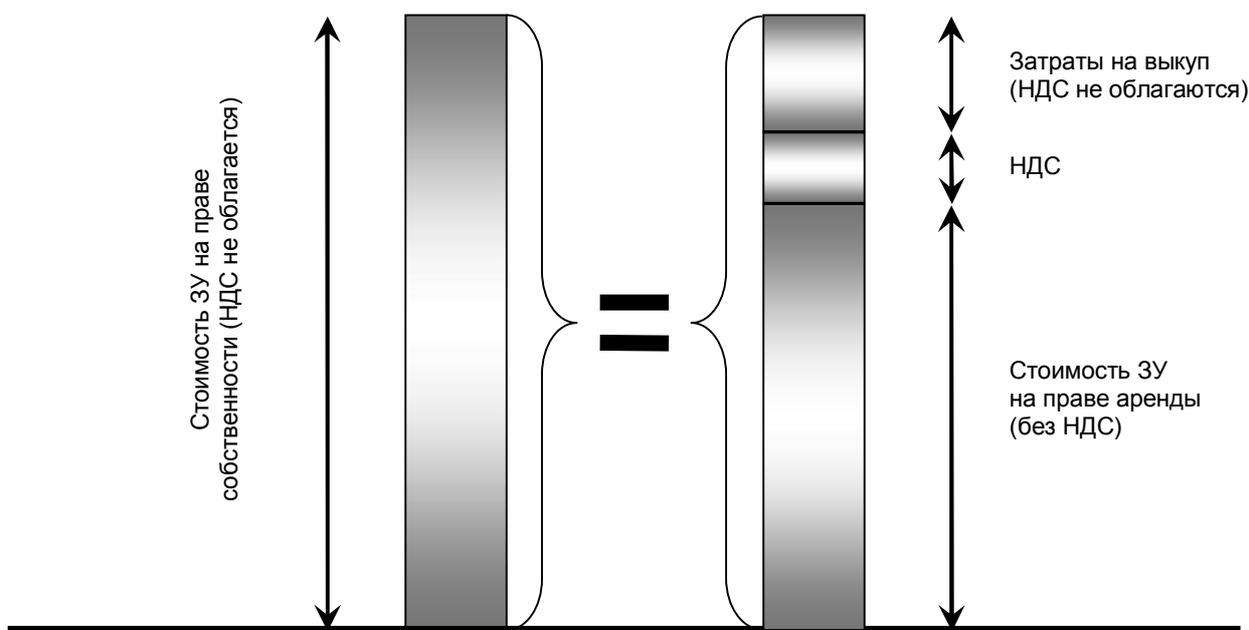
Табл. 2. Применение поправки на вид права, рассчитанной по рыночным данным

Объект оценки	Объект-аналог	
	Собственность	Аренда
Собственность	Корректировка не нужна, НДС не возникает. $K_{\text{вп}} = 1$	Поправка повышающая. Полученный коэффициент применяется к стоимости аналогов ЗУ на праве аренды «очищенной» от НДС, а скорректированное значение стоимости соответствует стоимости ЗУ на праве собственности (НДС не облагается). $K = \frac{1}{K_{\text{вп}}} = \frac{C_{\text{ср}}^C}{C_{\text{ср}}^A}$
Аренда	Поправка понижающая. Полученный коэффициент применяется к стоимости аналогов ЗУ на праве собственности, а скорректированное значение стоимости соответствует стоимости ЗУ на праве аренды без учета НДС, т.е. «очищенная» от НДС стоимость. $K_{\text{вп}} = \frac{C_{\text{ср}}^A}{C_{\text{ср}}^C}$	Корректировка на вид права не нужна, расчет может осуществляться как с НДС, так и без НДС, в зависимости от целей и принятой методики расчета. $K_{\text{вп}} = 1$

При использовании в оценке рассчитанного коэффициента корректировки важно понимать, что полученные значения поправочных коэффициентов должны применяться к стоимостям, имеющим ту же структуру («с НДС» / «без НДС»), что и исходные данные для расчета поправок. Например, в нашем примере (см. Табл. 2) описан алгоритм расчета, в котором входные и выходные данные учитываются без НДС (речь идет о праве аренды), следовательно, и применять полученные коэффициенты необходимо к стоимостям, «очищенным от НДС».

При необходимости получить стоимости с учетом НДС, алгоритм расчета поправок должен быть скорректирован соответствующим образом.

Помимо описанного метода расчета поправки на основе рыночных данных достаточно часто используется еще один метод расчета поправки на вид права. Этот метод основан на использовании нормативных затрат на выкуп земель в собственность, которые определяются, как правило, законодательными актами местных органов власти. В основу расчета заложено предположение о том, что потенциальный арендатор земельного участка для выкупа его в собственность обязан будет понести определенные затраты на приватизацию (НДС не облагается). Таким образом, поправка на вид права в абсолютном выражении будет равняться затратам на приватизацию². При этом важно понимать, что величина, полученная в результате разности стоимости земельного участка на праве собственности (НДС не облагается) и затрат на приватизацию (НДС не облагается) соответствует стоимости земельного участка на праве аренды (с НДС). Другими словами стоимость земельного участка на праве собственности (НДС не облагается) должна быть не менее стоимости права аренды «с НДС» плюс затраты на приватизацию земельного участка (НДС не облагается). Изложенный выше алгоритм можно представить в графическом виде:



² При таком алгоритме расчета поправки необходимо учитывать несколько существенных обстоятельств:

- а. Далеко не каждый договор аренды земельного участка предусматривает возможность его приватизации. Более того, в некоторых регионах местные власти рассматривают аренду земли как основной вид права на землю и, в отдельных случаях, всячески противодействуют приватизации земельных участков.
- б. При использовании затрат на приватизацию в качестве корректировки на вид права надо понимать, что приватизация земельного участка – процедура, которая может быть существенно растянута во времени. Поэтому, в некоторых случаях кроме самих затрат на приватизацию, необходимо учитывать и временной фактор.
- в. Любой расчет, который не использует напрямую рыночные данные, может противоречить рынку. Поэтому полученную величину корректировки необходимо анализировать на здравый смысл и пытаться сопоставлять с рыночными данными.

3. Учет НДС в доходном подходе

Доходный подход в соответствии с федеральными стандартами оценки – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (ФСО-1, п. 13).

Это подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса. В случае с объектами недвижимости, как правило, таким доходом признается арендная плата за пользование недвижимостью. Для расчета рыночной стоимости объекта необходимо использовать чистый операционный доход (ЧОД), рассчитанный на основе ставок аренды без НДС, так как расходы на оплату НДС являются в данном случае фактическими денежными расходами арендодателя. Полученная в результате капитализации или дисконтирования ЧОДа рыночная стоимость может как включать в себя НДС, так и нет. Это зависит от метода определения коэффициента капитализации (ставки дисконтирования) и состава фактических данных, используемых для его расчета.

Например, коэффициент капитализации, рассчитанный методом рыночной экстракции, обычно отражает соотношение чистого операционного дохода без НДС и рыночной стоимости с НДС. При этом возможны варианты реализации данного метода, когда полученный коэффициент отражает зависимость чистого операционного дохода без НДС от рыночной стоимости без НДС.

Следовательно, необходимо особо аккуратно применять коэффициенты капитализации, полученные в рамках других работ или, например, опубликованные в открытых источниках информации. Для корректного использования таких данных необходимо однозначно понимать суть рассчитанного коэффициента: состав и структуру исходных данных (наличие НДС, учет операционных расходов и т.п.); сегмент рынка, для которого проведен расчет (офис, торговля, склад и пр.); местоположение объектов (город, регион и т.д.); дату актуальности расчетов и прочие параметры. При необходимости, следует обратиться к автору, опубликованных материалов или лицу, выполнявшему исследование, и уточнить исходную информацию.

Метод рыночной экстракции считается наиболее приемлемым и достоверным для расчета коэффициента капитализации, однако, рыночных данных не всегда достаточно для его применения. В этом случае, возможно использование альтернативных методов, например, метода кумулятивного построения. Коэффициент, полученный таким образом, показывает соотношение между чистым операционным доходом без НДС и рыночной стоимостью без НДС. Такой вывод можно сделать, анализируя общую логику расчета ставки дисконтирования методом кумулятивного построения, в котором все составляющие расчета не включают НДС.

Таким образом, в рамках доходного подхода рекомендуется осуществлять построение потока доходов на основе данных, очищенных от НДС. Особое внимание необходимо уделять методике расчета коэффициента капитализации (ставки дисконтирования), понимать, что представляет собой стоимость, полученная в результате прямой капитализации или дисконтирования денежных потоков. Здесь же стоит отметить, что в случае необходимости, итоговая величина стоимости может корректироваться на НДС (включение либо исключение налога) приемами и методами, описанными в предыдущем разделе, посвященном сравнительному подходу к оценке.

4. Учет НДС в затратном подходе

Затратный подход в ФСО-1 определяется как:

«совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Таким образом, при реализации затратного подхода необходимо определить затраты на воспроизводство (замещение) Объекта оценки с применением таких же, либо аналогичных материалов и технологий. Как правило, для этих целей оценщики используют всевозможные вспомогательные источники: справочники оценщика «КО-ИНВЕСТ», справочники укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ, справочники укрупненных сметных норм на виды

работ и пр. Кроме этого, возможна разработка полной сметы на строительство оцениваемого объекта с использованием единичных расценок. Указанные выше источники, а также и большинство других аналогичных источников, как правило, публикуют нормативы стоимости строительства без НДС. Такая ситуация наиболее типична и, следовательно, итоговая величина стоимости, полученная в рамках затратного подхода будет очищена от НДС. Для получения итоговой стоимости, включающей в себя НДС, можно воспользоваться рекомендациями, приведенными выше, в части посвященной сравнительному подходу.

Поскольку, как мы выяснили ранее, стоимость земельного участка может иметь различную структуру (с НДС/ без НДС, в зависимости от объема прав), то при выведении итоговой величины стоимости единого объекта недвижимости в рамках затратного подхода необходимо обращать на это внимание и складывать величины с одинаковой структурой.

Помимо описанных методов определять затраты на воспроизводство (замещение) можно с помощью индексации фактических капитальных вложений в строительство оцениваемого объекта. Этот метод имеет ряд особенностей, и поэтому мы подробнее рассмотрим учет НДС при его применении.

Суть этого метода заключается в последовательной индексации фактических понесенных затрат на возведение оцениваемого объекта недвижимости с последующим их суммированием. Как правило, информация о таких затратах предоставляется по данным бухгалтерского учета. Таким образом, структура итоговой стоимости будет определяться предоставленной информацией, отраженной в бухучете в соответствии с нормативными документами РФ.

До 2001 года затраты Заказчика по уплате НДС подрядным организациям признавались расходами, формирующими стоимость объекта капитальных вложений, и не принимались к возмещению. Учет данных расходов осуществлялся на 08 счете бухгалтерского учета «Вложения во внеоборотные активы» (ранее – «Капитальные вложения»). Следовательно, такие затраты, понесенные до 2001 года и отраженные в бухгалтерском учете дают представление о стоимости объекта строительства с учетом НДС.

В 2001 г. вступила в действие глава 21 НК РФ «Налог на добавленную стоимость», которая изменила порядок формирования стоимости объекта строительства, и теперь, расходы по уплате НДС подрядным организациям подлежат возмещению при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

Таким образом, в большинстве случаев исходная информация будет включать в себя НДС по капитальным вложениям до 2001 г. и не включать НДС по капитальным вложениям 2001 г. и более поздним. При этом в ходе сбора исходной информации об объеме капитальных вложений у представителей Заказчика необходимо уточнять, включают ли предоставленные капитальные вложения, осуществленные до 2001 г., НДС или нет.

Поскольку, как правило, затраты на воспроизводство (замещение) объекта определяются на текущую дату, то при индексации фактических капвложений их необходимо привести к единой структуре, например, капитальные вложения «с НДС» до 2001 г. очистить от НДС, и тогда полученная суммарная индексированная стоимость строительства будет представлять собой стоимость без НДС. Для справки, в Табл. 3 представлены ставки НДС, действовавшие ранее.

Табл. 3. Информация о действовавших ставках налога на добавленную стоимость

Год	Ставка НДС	Ссылка на нормативный документ
1992	28%	Инструкция «О порядке исчисления и уплаты налога на добавочную стоимость» Государственной налоговой службы РСФСР от 09.12.1991 г. № 1
с 1993	20%	Федеральный Закон «О внесении изменений и дополнений в налоговую систему России» №3317-1 от 16.07.1992 г.
с 2004	18%	Федеральный Закон «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса российской федерации и некоторые другие законодательные акты российской федерации, а также о признании утратившими силу некоторых законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» № 117-ФЗ от 07.07.2003 г.

5. Учет НДС в особых случаях оценки

5.1. Оценка активов в рамках оценки бизнеса и переоценка основных средств

В ходе выполнения проектов по оценке бизнеса в большинстве случаев стоимость активов необходимо учитывать «без НДС». Величина возмещаемого НДС учитывается на счете 19 бухгалтерского учета, которая расходуется по мере обычной деятельности предприятия. Данная статья является одним из активов предприятия и подлежит оценке на общих основаниях. В случае если данная статья никак не корректируется в ходе оценки, то учет активов «с НДС» приведет к двойному учету НДС, что, соответственно, приведет к завышению стоимости.

Для демонстрации данного вывода рассмотрим пример:

Оценивается предприятие ОАО «Здание», в составе активов которого присутствует только здание, которое было приобретено по договору купли-продажи за 1 000 ден. ед. (в т.ч. НДС 153 ден. ед.). Цена в договоре соответствует рыночной стоимости здания. Источником финансирования приобретения послужил уставный капитал, оплаченный акционерами денежными средствами. Таким образом, на момент завершения сделки по приобретению здания баланс предприятия выглядел следующим образом:

Актив		Пассив	
Основные средства (здание)	847	Уставный капитал	1 000
НДС по приобретенным ценностям	153		
Итого:	1 000	Итого:	1 000

При оценке ОАО «Здание» на дату завершения сделки по приобретению, в случае, если стоимость активов (здания) будет определена «с НДС», то для исключения двойного учета НДС необходимо будет скорректировать и строку «НДС по приобретенным ценностям» (или увеличить обязательства на соответствующую сумму). Таких корректировок не потребуется при учете стоимости активов «без НДС».

Единственным видом деятельности ОАО «Здание» является сдача здания в аренду. Годовые доходы от аренды составляют 150 ден. ед. (с НДС). Для простоты расчетов пренебрежем амортизацией здания и изменением цен на недвижимость, а также расходами по эксплуатации здания. Кроме того, предположим, что предприятие не предпринимало попыток возврата НДС из бюджета, полученные средства предприятие накапливает на расчетном счете, распределения доходов между акционерами не происходило. В этом случае, баланс предприятия через два года деятельности может выглядеть следующим образом:

Актив		Пассив	
Основные средства (здание)	847	Уставный капитал	1 000
НДС по приобретенным ценностям	107	Нераспределенная прибыль	203
153 – (300 / 1,18*0,18)			
Денежные средства	249		
(300/1,18 * (1 – 0,2) + (300 / 1,18*0,18)			
где: 0,2 – налог на прибыль			
Итого:	1 203	Итого:	1 203

Оценке стоимости ОАО «Здание» через два года после начала деятельности может быть выполнена следующими способами:

Вариант 1:

Стоимость здания рассчитывается «с НДС» (1000 ден. ед.), при этом корректируется стоимость «НДС по приобретенным ценностям» (107 – 153 = -46). Стоимость собственного капитала в этом случае получается равной:

$$1000 + (-46) + 249 = 1\,203 \text{ ден. ед.}$$

Вариант 2: Стоимость здания рассчитывается «без НДС» (847 ден. ед.), дополнительных корректировок в этом случае не требуется. Стоимость собственного капитала составит:

$$847 + 107 + 249 = 1\,203 \text{ ден. ед.}$$

Так как для учета стоимости активов «без НДС» требуется меньшее количество корректировок, то именно данный способ следует рассматривать как основной.

Ситуация с переоценкой основных средств аналогична описанной выше. На счете 01 бухгалтерского учета стоимость основных средств учитывается «без НДС» ([5], Раздел II ПБУ 6/01). Во избежание завышения стоимости активов предприятия, при выполнении переоценки требуется оценивать стоимость активов «без НДС».

5.2. Оценка активов через оценку пакетов акций

Существует достаточно большое количество активов, которые в подавляющем большинстве случаев продаются только в составе предприятий: элеваторы, комбикормовые и мелькомбинаты, автозаправочные станции, портовые гидротехнические сооружения, сельскохозяйственные строения и пр. Каким образом в данном случае использовать сравнительный подход?

Самым простым решением является отказ от сравнительного подхода на основании отсутствия объектов-аналогов на рынке. Такой подход, по мнению авторов, является некорректным. Для большинства перечисленных выше предприятий именно объекты недвижимости являются наиболее существенной частью бизнеса, определяющей его стоимость. Поэтому использование информации о продаже долей участия / пакетов акций для оценки специализированной недвижимости может существенно повысить достоверность результата.

Расчет стоимости имущества через стоимость доли участия / пакета акций обычно выполняют по следующему алгоритму:

1. На основе информации о ценах сделок вычисляется стоимость собственного капитала предприятий-аналогов (стоимость 100% доли участия / 100% пакета акций);
2. По результатам отчетности компаний-аналогов и стоимости собственного капитала определяется стоимость инвестированного капитала предприятий-аналогов;
3. Результаты, полученные на этапе 2, корректируются и согласовываются. Определяется стоимость инвестированного капитала оцениваемого предприятия;
4. Полученная величина инвестированного капитала корректируется на собственный оборотный капитал (СОК) и другие активы, которые участвуют в деятельности предприятий, но не входят в состав объекта оценки (например, НМА, движимое имущество).

Реализация пункта 4 может быть осуществлена методами, аналогичными методам оценки застроенных земельных участков, например методом выделения или методом распределения.

Величина НДС по приобретенным ценностям обычно включается в величину СОК, поэтому после выполнения финальной корректировки (п. 4) стоимость получается «без НДС» (аналогично ситуации, описанной в п. 5.1).

Следует отметить, что в некоторых случаях величина «НДС по приобретенным ценностям» является достаточно существенной величиной (например, предприятие, находящееся в стадии строительства или недавно введенное в эксплуатацию предприятие). В этом случае включение столь большой величины в собственный оборотный капитал является неоправданным, так как в ходе обычной производственной деятельности данная величина будет существенно ниже. В этом случае необходимо более подробно анализировать данную статью баланса и выполнять корректировку отдельно, а не в рамках корректировки на СОК.

Таким образом, стоимость активов, рассчитанную на основании анализа цен сделок / предложения с пакетами акций / долями участия, следует рассматривать как стоимость «без НДС».

5.3. Оценка имущества предприятия с ОНР при преобладании на рынке физических лиц или лиц со СНР

Можно привести много примеров сегментов рынка недвижимости, на которых преобладают лица, не являющиеся плательщиками НДС. Например, боксы или машиноместа в ГСК, основными продавцами и покупателями которых выступают физические лица, не являющиеся плательщиками НДС. Другой пример – небольшая торговая недвижимость (киоски, палатки, небольшие магазинчики и т.п.), основными участниками рынка которых выступают предприниматели или юр. лица с упрощенной

системой налогообложения. При этом в таких сегментах могут присутствовать и компании с ОНР. Каким образом оценивать в данном случае их имущество?

По мнению авторов, рыночную стоимость, рассчитанную на основании информации об объектах-аналогах, предлагаемых к продаже физическими лицами или лицами со СНР, следует рассматривать как стоимость «с НДС». Попытаемся обосновать данный подход.

Рассмотрим данную ситуацию с позиции, когда лицо с ОНР является продавцом объекта. Т.к. в данном сегменте рынка преобладают покупатели, не являющиеся плательщиками НДС, то наиболее вероятным покупателем будет являться именно такое лицо. Для такого лица факт выделения НДС не играет существенной роли и, при прочих равных условиях, выбор будет сделан в пользу объекта с наименьшей совокупной ценой реализации (т.е. в пользу наименьших затрат на приобретение объекта, включая комиссионные, регистрационные и другие затраты, а также налоговые платежи). Поэтому стоимость, полученную в ходе анализа цен предложений, например, в сравнительном подходе, следует рассматривать как стоимость «с НДС».

Дополнительно следует рассмотреть вопрос об использовании в данном случае и других подходов. При реализации доходного подхода структура доходов и расходов должна соответствовать типичной для данного сегмента структуре. Т.е. при расчете ЧОД специальным образом учитывать НДС не требуется.

В затратном подходе ситуация несколько отличается от доходного. При строительстве объекта часть затрат будет включать НДС, в некоторых случаях эта часть может быть очень существенной. Поэтому необходимо при реализации затратного подхода стоимость затрат на строительство рассчитывать с учетом всех возможных расходов, включая затраты на возмещение НДС возможным подрядным организациям и поставщикам строительных материалов.

5.4. Оценка имущества лица со СНР при преобладании на рынке лиц с ОНР

Рассмотрим ситуацию, противоположную ситуации, описанной в разделе 5.3: на рынке преобладают участники, находящиеся на ОНР.

В продаже объекта недвижимости, принадлежащего лицу, не являющемуся плательщиком НДС, наиболее вероятным покупателем будет выступать предприятие - плательщик НДС. При наличии альтернативы, данное предприятие учтет возможность возмещения НДС из бюджета.

Рассмотрим условный пример приобретения здания стоимостью 1000 ден. ед. без НДС. Если бы возврат НДС из бюджета осуществлялся мгновенно, то с точки зрения совокупных затрат эквивалентными являлись бы следующие варианты:

1. Приобретение у лица, являющегося плательщиком НДС, за 1180 ден. ед. с возвратом НДС в ближайший отчетный период;
2. Приобретение у лица, не являющегося плательщиком НДС, за 1000 ден. ед.

К сожалению, практика возврата НДС из бюджета складывается не в пользу налогоплательщика. Обычно, преобладает вариант зачета текущих платежей по НДС. Поэтому быстрый возврат НДС возможен только в случае существенных оборотов у покупателя здания. С учетом данного комментария, эквивалентными будут являться следующие сделки:

1. Приобретение у лица, являющегося плательщиком НДС, за 1180 ден. ед. с возвратом НДС в ближайший отчетный период;
2. Приобретение у лица, не являющегося плательщиком НДС, за 1000 ден. ед. плюс некая «дельта», как премия за моментальный возврат виртуального НДС, который бы мог возникнуть при взаимодействии по схеме п. 1.

Можно предположить, что данная премия будет равна затратам на привлечение денежных средств в размере 180 ден. ед. на период типичного срока возврата НДС из бюджета (в случае возникновения необходимости проведения аналогичных расчетов полученные результаты необходимо в обязательном порядке проверять на «рыночность»). При этом, данная величина, при разумных сроках возврата, будет существенно меньше стоимости объекта, и большинство покупателей объекта будут рассматривать данную «дельту» как некую премию за приобретение «неудобного» объекта. Поэтому цену объекта, продаваемого лицом, не являющегося плательщиком НДС, в данном сегменте рынка следует рассматривать как соответствующую стоимости без НДС.

Ситуация с реализацией доходного подхода аналогична описанной в разделе 5.3, с тем лишь отличием, что типичная структура доходов и расходов будет включать расходы по оплате НДС. Поэтому оценивая имущество лица, не являющегося плательщиком НДС, при реализации доходного подхода НДС необходимо учитывать.

5.5. Оценка жилья

В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир и жилых домов расчеты необходимо вести без каких-либо корректировок на НДС, поскольку данные объекты «НДС не облагаются». Таким образом, цены аналогов, представленные на рынке, следует рассматривать как цены, не нуждающиеся в какой-либо корректировке на НДС.

Так же следует отметить, что при реализации затратного подхода при оценке жилья необходимо понимать, что часть затрат, которые понесет потенциальный застройщик жилья будет включать НДС (в отдельных случаях, вся величина затрат на строительство будет включать НДС, например, если строительство объекта поручено целиком одной компании, исполняющей ОНР). Поэтому при расчете стоимости жилья в затратном подходе необходимо в затратах на строительство учитывать, в т.ч. и затраты на возмещение НДС подрядным организациям.

6. Заключение

Основной подход, который может быть рекомендован коллегам, заключается в следующем:

«Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям».

Именно детальный анализ рынка, подробное изучение и проверка рыночной информации (например, по объектам-аналогам) позволит выбрать корректный вариант учета НДС.

Как следствие такого подхода является крайне неудобный, с точки зрения обоснования, вывод о том, что оценивая недвижимость оценщики должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. Конечно, это вызывает определенные трудности: невозможность использования напрямую данных заказчика, необходимость сбора дополнительной рыночной информации и т.п., включая подготовку ответов на вопросы, аналогичные: «Почему в расчетах был учтен НДС, хотя предприятие-собственник находится на упрощенной системе налогообложения?». Но именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.

В заключение хотелось бы отметить, что изложенное в статье является частным мнением авторов, не претендующим на «истину в последней инстанции». Тем не менее, мы попытались изложить, и по возможности обосновать, подход, который используем в своей работе. Будем рады любым замечаниям или комментариям.

7. Список литературы

1. Федеральный закон от 31.07.98 г. №146-ФЗ «Налоговый кодекс Российской Федерации: Часть первая».
2. Федеральный закон от 05.08.00 г. №117-ФЗ «Налоговый кодекс Российской Федерации: Часть вторая».
3. Федеральный закон от 25.10.01 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
5. Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 30 марта 2001 г. N 26н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств (ПБУ 6/01)».
6. Международные стандарты оценки 2007: Восьмое издание, - М.: Российское общество оценщиков, 2008 – 422 с.
7. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков / Правление Российского общества оценщиков. – М., 2005.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка НЕДВИЖИМОСТИ. 2008 год.

9. В. Ястребов, М. Круглов «Проблема учета НДС при оценке недвижимого имущества для целей залогового обеспечения». – М. Информационный бюллетень «Оценочная деятельность» № 1/04 2009.
10. В. А. Шогин «Проблематика учета налогов при оценке рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода».
11. А.В. Леб «К вопросу о формировании рыночной стоимости и налоге на добавочную стоимость».