

К. Е. Вагаровская

НДС в оценке недвижимости: теоретические рассуждения и практические рекомендации

В статье систематизированы вопросы учета НДС при оценке недвижимости, вызывающие уже на протяжении ряда лет дискуссии в оценочном сообществе, и высказана позиция автора по данным вопросам. Приведена выборка содержащихся в НК РФ правил налогообложения по операциям, которые наиболее часто используются при проведении оценки недвижимости и связанных с ней прав. Сформулированы авторские рекомендации по учету НДС в оценке недвижимости доходным подходом.

Тема учета НДС при оценке недвижимости является одной из наиболее дискуссионных в оценочной профессиональной среде. Не останавливаясь подробно на описании элементов налогообложения НДС, приведенном в 21 главе Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ) и доступном для самостоятельного изучения оценщиками любой квалификации, автор ставит перед собой цель рассмотреть те связанные с НДС вопросы, которые наиболее часто возникают у оценщиков недвижимости, и выразить свое мнение по ним.

Есть ли НДС в рыночной стоимости? Может ли рыночная стоимость одновременно быть с НДС и без НДС?

В российском оценочном законодательстве под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена продажи объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции. При этом в большинстве случаев реализации недвижимого имущества и передачи, связанных с недвижимостью прав, возникает объект обложения НДС.

НДС относится к косвенным налогам. При осуществлении операций, попадающих под косвенное налогообложение, продавцы товаров, работ, услуг реализуют их по ценам с учетом налоговой надбавки. Таким образом, хотя официальными плательщиками косвенных налогов являются продавцы, фактически налог оплачивается покупателями, – в этом и заключается особенность механизма взимания данных налогов. При оплате товаров, работ, услуг, несмотря на то, что платеж проходит в

формулировке «всего ... руб., в т.ч. НДС ... руб.», вся сумма платежа поступает продавцу. При этом ее часть, эквивалентная НДС, автоматически не перечисляется государству: сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, рассчитывается по итогам налогового периода и может быть уменьшена продавцом на величину НДС по приобретенным товарам, работам, услугам, принимаемую к вычету в соответствии с правилами, изложенными в НК РФ.

Данные теоретические рассуждения, основанные на отнесении НДС к косвенным налогам, позволяют сделать вывод, что, если операция реализации товаров, работ, услуг, имущественных прав является объектом обложения НДС, то цена таких объектов в качестве своей неотъемлемой части содержит НДС. А, следовательно, по мнению автора, рыночная стоимость для таких объектов также должна быть установлена с учетом НДС. Аналогичное мнение приводится и в [2]. Если исходить из вышеуказанной логики, формулировка «рыночная стоимость без НДС» в описанных случаях не представляется корректной.

Тем не менее, в каждом втором задании на оценку недвижимого имущества определено условие «рыночную стоимость объекта оценки представить без НДС» или «результат оценки представить в виде стоимости объекта оценки с учетом и без учета НДС». Причин, вызывающих такое видение связи рыночной стоимости и НДС, несколько.

Многие сторонники формулировки «рыночная стоимость без учета НДС» цитируют при этом Международные стандарты оценки, которые содержат положение о том, что рыночная стоимость представляет собой расчетную величину цены, по которой актив может быть реализован, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов, которые могут возникнуть

у участвующих в сделке сторон¹ [1]. При этом в Международных стандартах оценки не приведено обоснование такой рекомендации. Возможно, данная позиция обусловлена желанием сформировать единые подходы к оценке для стран с различными налоговыми системами. Однако использование какой-либо рекомендации из международных стандартов оценки, без анализа на соответствие тем условиям, в которых мы хотим применять эту рекомендацию, не выглядит обоснованным. Таким образом, необходимо прежде всего обратиться к отечественному законодательству.

Как неоднократно указывалось в статьях и дискуссиях, посвященных вопросам НДС при оценке недвижимости, в российском оценочном законодательстве данный момент, к сожалению, никак не регламентирован. Что касается налогового законодательства, то некоторыми оценщиками в качестве ответа на исследуемый вопрос используется формулировка из ст. 274 гл. 25 НК РФ: «Для целей настоящей статьи рыночные цены определяются в порядке, аналогичном порядку определения рыночных цен, установленному статьей 105.3 настоящего Кодекса, на момент реализации или совершения внереализационных операций (без включения в них налога на добавленную стоимость, акциза)». Однако при этом не следует игнорировать фразу «в целях настоящей статьи», поскольку она указывает на то, что такое правило применяется именно в целях определения налоговой базы по налогу на прибыль, что в общем-то не имеет прямой связи с оценочной категорией рыночной стоимости.

Согласно ст. 154-161 НК РФ налоговая база по НДС может определяться различными способами – как на основе рыночных цен без включения в них НДС, так и рыночных цен с учетом НДС. Следовательно,

¹ В оригинале: «market value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction» (IVS 2011, IVS Framework, § 35).

в НК РФ отсутствует четкое разграничение категорий рыночной цены и НДС.

Таким образом, несмотря на вышеприведенные теоретические рассуждения, в отсутствие четкого разграничения понятий в налоговом законодательстве и руководства к действию в законодательстве оценочном, не будем говорить о том, указание рыночной стоимости без НДС или одновременно с учетом и без учета НДС, считается ошибкой. Однако в тех случаях, когда реализация объекта оценки является объектом налогообложения и задание на оценку не содержит требования указывать рыночную стоимость без НДС, исходя из вышеприведенных рассуждений, автор считает наиболее корректной формулировку «рыночная стоимость, в том числе НДС». А для объектов, реализация которых не попадает под обложение НДС, – «НДС не облагается».

Может ли оценщик включать НДС в расчетную величину стоимости?

Бытует мнение, что оценщик не уполномочен сам определять сумму НДС и тем более увеличивать или уменьшать на нее полученную тем или иным подходом стоимость – он должен получать рыночную стоимость объекта оценки «как есть». В целях объяснения такой позиции приводится аргумент, что оценщик определяет наиболее вероятную цену, а НДС возникает при осуществлении сделки, при этом цена сделки может отличаться от рекомендуемой оценщиком [4].

Однако следует отметить, что если реализация определенной группы товаров, работ, услуг согласно действующему законодательству попадает под косвенное налогообложение, то сам механизм ценообразования на данном сегменте рынка строится с учетом данных налогов. Поэтому, согласно мнению автора, при расчете наиболее вероятной цены продажи таких объектов можно определить и сумму НДС, являющуюся составной частью этой цены.

Следует отметить, что оценка не сводится к применению только сравнительного подхода, а затратный и доходный подходы позволяют определить стоимость объекта оценки как приведенную величину затрат либо доходов. Получаемая при этом стоимость не является автоматически стоимостью в обмене, а показывает ту экономически оправданную величину приведенных затрат или доходов, которые необходимо понести для приобретения аналогичного объекта либо которые можно получить, обладая объектом. Поэтому стоимость, определяемая данными подходами, может не быть априори стоимостью с учетом НДС или без учета НДС. Таким образом, получать стоимость с НДС сразу, избегая при этом определения величины НДС, в оценке недвижимости не всегда возможно. Поэтому оценщик должен понимать механизм формирования НДС в отношении сделок с разными видами имущества, а также уметь анализировать влияние НДС на денежные потоки экономических субъектов, рассматриваемые при определении оценочной величины стоимости.

Особенности обложения НДС различных операций с недвижимым имуществом

Хотелось бы подробнее остановиться на особенностях обложения НДС сделок с недвижимым имуществом. Проанализировать их можно при обобщении положений гл. 21 НК РФ, регулирующих те или иные операции, рассматриваемые оценщиками при определении рыночной стоимости недвижимого имущества и связанных с ним прав. В таблице 1 приведены правила обложения НДС данных операций.

Таблица 1. Регламентация НК РФ операций, рассматриваемых оценщиками при определении рыночной стоимости недвижимого имущества и связанных с ним прав

Операция	Статья НК РФ	Правила обложения НДС
Реализация жилых домов, жилых помещений, долей в них. Передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир	ст. 149, п. 3, пп. 22-23	не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения)
Реализация земельных участков (долей в них)	ст. 146, п. 2, пп. 6	не признается объектом налогообложения
Уступка прав по договорам аренды земельных участков. Продажа прав на заключение договоров аренды земельных участков	ст. 155, п. 5	подлежит налогообложению
Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	ст. 149, п. 2, пп. 17	не подлежит налогообложению
Аренда земельного участка, принадлежащего на праве собственности юридическим лицам	ст. 146	подлежит налогообложению
Передача имущества государственных и муниципальных предприятий, выкупаемого в порядке приватизации	ст. 146, п. 2, пп. 3	не признается объектом налогообложения
Реализация (передача), а также предоставление в аренду государственного (муниципального) имущества, не закрепленного за государственными (муниципальными) предприятиями и учреждениями, составляющего государственную казну РФ, субъекта РФ или муниципальную казну муниципального образования	ст. 161, п. 3	подлежит налогообложению; налоговая база определяется как сумма дохода от реализации (передачи) / аренды этого имущества с учетом налога; налоговыми агентами признаются покупатели (получатели)/ арендаторы указанного имущества, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями
Реализация (передача) государственного или муниципального имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	ст. 146, п. 2, пп. 12	не признается объектом налогообложения
Передача на безвозмездной основе жилых домов, детских садов, клубов, санаториев и других объектов социально-культурного и жилищно-коммунального назначения, а также дорог, электрических сетей, подстанций, газовых сетей, водозаборных сооружений и других подобных объектов органам государственной власти и органам местного самоуправления (или по решению указанных органов, специализированным организациям, осуществляющим использование или эксплуатацию указанных объектов по их назначению)	ст. 146, п. 2, пп. 2	не признается объектом налогообложения
Работы (услуги) по сохранению (выявленного) объекта культурного наследия, проведенные в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», включающие в себя консервационные,	ст. 149, п. 2, пп. 15	не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)

<p>противоаварийные, ремонтные, реставрационные работы, работы по приспособлению (выявленного) объекта культурного наследия для современного использования и пр.</p>		
<p>Реализация имущества по решению суда (за исключением случаев банкротства)</p>	<p>ст. 161, п. 4</p>	<p>подлежит налогообложению; налоговая база определяется исходя из цены реализуемого имущества без включения в нее НДС; налоговыми агентами признаются органы, организации или индивидуальные предприниматели, уполномоченные осуществлять реализацию указанного имущества</p>
<p>Реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами</p>	<p>ст. 161, п. 4.1</p>	<p>подлежит налогообложению; налоговая база определяется как сумма дохода от реализации этого имущества с учетом налога; налоговыми агентами признаются покупатели указанного имущества и (или) имущественных прав, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями</p>
<p>Уступка (переуступка, приобретение) прав (требований) кредитора по обязательствам, вытекающим из договоров по предоставлению займов в денежной форме и (или) кредитных договоров, а также по исполнению заемщиком обязательств перед каждым новым кредитором по первоначальному договору, лежащему в основе договора уступки</p>	<p>ст. 149, п. 3, пп. 26</p>	<p>не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения)</p>
<p>Реализация предприятия в целом как имущественного комплекса</p>	<p>ст. 158</p>	<p>подлежит налогообложению; продавцом предприятия составляется сводный счет-фактура с указанием в графе «Всего с НДС» цены, по которой предприятие продано; в сводном счете-фактуре цена каждого вида имущества принимается равной произведению его балансовой стоимости на поправочный коэффициент, определенный из соотношения рыночной и балансовой стоимости комплекса согласно правилам ст. 158 НК РФ; по каждому виду имущества, реализация которого облагается налогом, в графах «Ставка НДС» и «Сумма НДС» указываются соответственно расчетная налоговая ставка в размере 15,25 процента и сумма налога, определенная как соответствующая расчетной налоговой ставке в размере 15,25 процента процентная доля налоговой базы</p>

Компенсации в связи с изъятием земельного участка, недвижимости для государственных или муниципальных нужд	п. 1 ст. 146 НК РФ, [5]	Согласно официальной позиции Минфина России денежные средства, полученные в виде компенсации в связи с изъятием земельного участка, а также других объектов недвижимости для федеральных или муниципальных нужд, облагаются НДС ² . В то же время в письмах ФНС России и судебной практике содержится иное мнение: компенсация, связанная с изъятием земельного участка с расположенным на нем зданием для государственных нужд, не облагается НДС, поскольку изъятие земельных участков и объектов недвижимости не признается реализацией ³
--	-------------------------	---

Прочие операции по реализации нежилых помещений, зданий, сооружений, находящихся в частной собственности, а также передаче их в аренду, облагаются НДС в общем порядке.

В отдельности необходимо рассмотреть такие распространенные на рынке недвижимости операции, как продажа зданий с земельными участками. Для таких операций в НК РФ не предусмотрено каких-либо отдельных правил налогообложения, однако, исходя из вышеприведенных положений данного нормативного правового акта, можно сделать следующий вывод. В случае, если рассматриваемая недвижимость представляет собой здание с относящимся к нему земельным участком, который отчуждается вместе со зданием в собственность, реализация здания будет объектом обложения НДС, а реализация земельного участка – нет, ввиду чего налоговая база для НДС при продаже единого объекта недвижимости рассчитывается как выручка от реализации только здания. Данное правило поддерживается оценщиками [2; 6] и, в общем-то, без нареканий принимается большинством пользователей отчетов об оценке.

² Письма Минфина России от 11.09.2012 N 03-07-11/369, от 30.03.2007 N 03-07-11/90.

³ Письмо ФНС России от 19.03.2010 N 3-1-11/192@, Письмо УФНС России по г. Москве от 09.04.2007 N 19-11/31917, Постановление ФАС Московского округа от 15.07.2011 N КА-А41/7251-11 по делу N А41-30204/10, Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.03.2007 по делу N А17-1618/5-2006

Для случаев, когда при продаже здания передаются права аренды на относящийся к нему земельный участок, в работе Л. Бастригиной, В. Мишакова [2] предлагается следующее правило: если арендодателем выступают органы государственной власти, у продавца появляется обязанность по оплате НДС с цены здания и отсутствует обязанность по уплате НДС с цены прав на земельный участок. Данная позиция обосновывается тем, что в силу положений пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ в случае, когда договор аренды заключен с государственным органом, уполномоченным сдавать землю в аренду, арендная плата НДС не облагается. Однако автор настоящей статьи считает некорректным отождествление операций по аренде земельных участков с операциями по продаже прав аренды. Продажа права на заключение договора аренды земельного участка или переуступка права аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, признается передачей имущественных прав, а не сдачей в аренду государственных земель, и согласно п. 5 ст. 155 НК РФ подлежит обложению НДС. Таким образом, если земельный участок принадлежит продавцу здания на правах аренды, будь то участок в государственной или частной собственности, налоговая база НДС при продаже единого объекта недвижимости будет рассчитана как выручка от реализации как здания, так и прав на относящийся к нему земельный участок.

Доходный подход: нужен ли учет НДС в денежных потоках?

Прежде чем рассматривать поставленный вопрос в отношении доходного подхода к оценке недвижимости, целесообразно ввести следующие используемые далее термины:

- *транзакционный НДС* – это НДС, который возникает при предполагаемой реализации оцениваемого объекта недвижимости, рассматриваемой при определении его рыночной стоимости. Именно

данный НДС заявляется оценщиками в стоимости объекта по итогам оценки тем или иным подходом;

- *потоковый НДС* – это НДС, который будет возникать в денежных потоках потенциального покупателя оцениваемого объекта недвижимости в ходе его дальнейшей предполагаемой эксплуатации согласно наиболее эффективному использованию (исходящий НДС в доходах, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости, и входящий НДС по расходам, которые необходимо осуществить для доведения объекта недвижимости до состояния, соответствующего наиболее эффективному использованию, и по расходам, которые необходимо нести далее в процессе эксплуатации объекта недвижимости).

Следует отметить две точки зрения, связанные с вопросами учета НДС в расчетах стоимости недвижимости доходным подходом, которые автор считает ошибочными.

Мнение 1: отсутствие необходимости учета в денежных потоках НДС при оценке недвижимости ввиду того, что уплата НДС зависит от режима налогообложения, а рыночная стоимость определяется не для конкретного собственника, и соответственно у потенциальных пользователей объекта оценки могут быть различные схемы налогообложения, в результате чего может получиться разная стоимость, что абсурдно. Оценка недвижимости – это не оценка бизнеса, а значит, нет конкретного режима налогообложения⁴.

Вообще постулируемое многими оценщиками кардинальное различие в методологии оценки недвижимости и оценки бизнеса доходным подходом имеет во многом искусственный характер. Выбирая ту или иную

⁴ Данная позиция приводится в работе В. А. Шогина [4]: «Признание того факта, что рынок в определенный момент устанавливает единственную рыночную стоимость (ценность) объекта недвижимости, позволяет утверждать о том, что рынком никак не учитывается режим налогообложения представленных на рынке собственников и потенциальных покупателей. Исходя из этого, необходимо признать, что при определении оценщиком рыночной стоимости не следует учитывать такие налоги, как НДС, налог с продаж, налог на прибыль».

концепцию оценки, следует понимать экономический смысл используемых допущений. Говорить о том, что в оценке недвижимости мы не будем учитывать потоковый НДС, равно как и налог на прибыль, только потому, что это недвижимость, а не бизнес, безосновательно. Как будет показано далее, такой подход к построению доходных моделей оценки недвижимости может быть оправданным, однако в силу других причин.

Определяя рыночную стоимость недвижимости, мы основываем ее на наиболее эффективном использовании объекта оценки, отражающем восприятие объекта рынком. Прогнозируя денежные потоки, генерируемые объектом в будущем, мы предполагаем их получение типичным пользователем на рынке. Аналогично мы можем выявить тот режим налогообложения, который будет наиболее вероятен у потенциального собственника объекта. В отношении большинства оцениваемых нами крупных объектов коммерческой недвижимости это будет общий режим налогообложения⁵, а следовательно, доходы от использования объекта недвижимости (арендная плата за помещения, стоимость проживания и пр.) будут формироваться с учетом НДС. Таким образом, в данных условиях при прогнозировании доходной эксплуатации объекта следует учитывать потоковый НДС.

Мнение 2: если мы будем формировать потоки доходов и расходов без НДС, на выходе мы получим стоимость без НДС; если мы будем учитывать НДС в доходах и расходах, то соответственно мы получим стоимость объекта с НДС⁶.

Рассмотрим ситуацию, когда при классической модели доходного подхода к оценке недвижимости собственник будет получать доходы от

⁵ Организация имеет право перейти на упрощенную систему налогообложения, если по итогам девяти месяцев ее доходы не превысили 45 млн. рублей (ст. 346.12 НК РФ).

⁶ С таким мнением среди оценщиков автор статьи неоднократно сталкивалась на практике. Ввиду необоснованности данного мнения, специальные публикации в его поддержку отсутствуют. Можно привести лишь отдельные ссылки, подтверждающие существование данной позиции, например, http://балыбин.рф/otctety/otch_IGD.htm.

аренды помещений и нести соответствующие затраты (рассматривается общий режим налогообложения). При этом у собственника недвижимости будет формироваться входящий НДС по затратам и исходящий НДС по доходам от аренды.

Указанное выше мнение «НДС в потоках – НДС в стоимости» является ошибочным и это можно увидеть даже чисто с математической точки зрения: если в состав расходов будут входить те статьи, которые не предполагают уплату НДС, мы уже не получим разницу в 18% между стоимостями, определенным с учетом и без учета НДС в денежных потоках.

Кроме того, НДС, полученный от аренды, должен быть уплачен в бюджет (при этом входящий НДС может быть принят к вычету). Однако если мы считаем мнение 2 верным, это означает, что мы прогнозируем деятельность, предполагающую перечисление налоговых платежей в бюджет, однако не учитываем налоговые выплаты, капитализируя подлежащие уплате в бюджет суммы НДС в первоначальный транзакционный НДС по покупке недвижимости.

Также, если мы обратимся к НК РФ и порядку расчета сумм налога при реализации недвижимости, то увидим, что налоговая база по НДС формируется на основе цены реализуемого объекта. В случае если мы принимаем вышеуказанное суждение как верное, то у нас не повторяется механизм образования НДС при реализации недвижимости, описанный в НК РФ, а сумма налога в цене определяется как сумма приведенных к дате оценки разниц исходящего и входящего НДС по уже совсем другим операциям – сдаче в аренду помещений и осуществлению необходимых для этого расходов.

Модели учета потокового НДС в доходном подходе

Таким образом, при сдаче в аренду недвижимости в потоках доходов и расходов будет присутствовать НДС, и исчисленная по правилам НК РФ

сумма НДС от деятельности, осуществляемой в результате эксплуатации объекта недвижимости, должна перечисляться в бюджет. Очевидно, что данная модель будет также эквивалентна модели, в которой потоки доходов и расходов приняты без НДС и которая не предполагает уплату НДС в бюджет.

Покажем это на условных примерах расчета стоимости методом дисконтирования денежных потоков (таблицы 2-3). При этом предположим, что доходы и расходы растут с одинаковым темпом 5% в год, ставка дисконтирования составляет 15%, дисконтирование осуществляется на середину периода.

Таблица 2. Развернутая модель учета потокового НДС (в расчете используются величины доходов и расходов с НДС и определяется величина НДС, подлежащая уплате в бюджет)

Показатель		№ периода				
		1	2	3	4	5
Доходы,	A	1 180 000	1 239 000	1 300 950	1 365 998	1 434 297
в т.ч. НДС (исходящий НДС)	$A1 = A * 18 / 118$	180 000	189 000	198 450	208 373	218 791
Расходы (операции, не облагающиеся НДС)	B	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551
Расходы (операции, облагающиеся НДС), в т.ч. НДС (входящий НДС)	$C1 = C * 18 / 118$	36 000	37 800	39 690	41 675	43 758
Положительный денежный поток	A	1 180 000	1 239 000	1 300 950	1 365 998	1 434 297
Отрицательный денежный поток по расходам НДС к уплате в бюджет	B + C	336 000	352 800	370 440	388 962	408 410
Чистый денежный поток	$A - (B + C) - (A1 - C1)$	700 000	735 000	771 750	810 338	850 854
Фактор дисконтирования		0,93	0,81	0,71	0,61	0,53
Дисконтированный денежный поток		652 753	595 992	544 167	496 848	453 644
Стоимость		2 743 404				

Таблица 3. Свернутая модель учета потокового НДС (в расчете используются величины доходов и расходов без НДС и не определяется величина НДС, подлежащая уплате в бюджет)

Показатель		№ периода				
		1	2	3	4	5
Доходы, без НДС	A-A1	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506
Расходы (операции, не облагающиеся НДС)	B	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551
Расходы, без НДС	C-C1	200 000	210 000	220 500	231 525	243 101
Положительный денежный поток	A-A1	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506
Отрицательный денежный поток	B + (C - C1)	300 000	315 000	330 750	347 288	364 652
НДС к уплате в бюджет		0	0	0	0	0
Чистый денежный поток	(A - A1) - (B + (C - C1))	700 000	735 000	771 750	810 338	850 854
Фактор дисконтирования		0,93	0,81	0,71	0,61	0,53
Дисконтированный денежный поток		652 753	595 992	544 167	496 848	453 644
Стоимость	2 743 404					

Таким образом, обе модели дают одинаковый результат стоимости, ввиду чего можно сформулировать следующую рекомендацию.

Рекомендация 1.

Оценку недвижимости, наиболее эффективное использование которой предполагает осуществление операций, подлежащих обложению НДС, можно проводить как по неочищенным от НДС потокам доходов и расходов, не забывая при этом учитывать платеж НДС в бюджет, так и по очищенным от НДС потокам, когда суммы входящего и исходящего НДС выносятся за пределы модели, а соответственно, платежи НДС в бюджет в модели не предусматриваются.

Следует отметить, что в описанных выше условиях все прочие варианты расчета, например, когда затраты берутся без учета НДС и доходы не очищаются от НДС, и наоборот, не являются корректными.

Транзакционный НДС в доходном подходе

Оценщику, выполнившему расчеты в рамках доходного подхода, необходимо согласовать полученную стоимость с результатами иных подходов. При этом следует определить, с какой величиной стоимости, полученной, например, в сравнительном подходе, следует соотнести эту стоимость: со стоимостью, учитывающей НДС, или не учитывающей НДС? Кроме того, в ситуации, когда оценка проводится с использованием только доходного подхода, в отчете об оценке необходимо привести информацию о том, включен ли НДС в итоговую стоимость. Таким образом, в случаях, если реализация оцениваемой недвижимости облагается НДС, возникает следующий вопрос: содержит ли стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, транзакционный НДС?

Чтобы ответить на данный вопрос, необходимо стоимость объекта недвижимости, определенную доходным подходом, рассмотреть как величину первоначальных капиталовложений, необходимых для обеспечения рыночной нормы доходности проекта приобретения и дальнейшей эксплуатации недвижимости. Если полученная доходным подходом стоимость – это стоимость без НДС, то увеличение ее на величину транзакционного НДС, на первый взгляд, должно привести к увеличению первоначальных капиталовложений, а следовательно, – к снижению нормы доходности при одинаковых прогнозируемых потоках доходов и расходов. Однако при этом не стоит забывать, что в случае использования недвижимости для ведения налогооблагаемых операций входящий транзакционный НДС потенциальный собственник недвижимости сможет принять к вычету или возместить из бюджета, что приведет к увеличению денежного потока в первом же периоде на ту же величину. Покажем это на условном примере (таблица 4).

Таблица 4. Свернутая модель учета потокового НДС. Возмещение транзакционного НДС предполагается сразу после принятия объекта к учету

Показатель		№ периода				
		1	2	3	4	5
Доходы, без НДС	A-A1	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506
Расходы (операции, не облагающиеся НДС)	B	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551
Расходы, без НДС	C-C1	200 000	210 000	220 500	231 525	243 101
Положительный денежный поток	A-A1	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506
Отрицательный денежный поток	B + (C - C1)	300 000	315 000	330 750	347 288	364 652
НДС к уплате в бюджет		0	0	0	0	0
Чистый денежный поток, получаемый в течение соответствующего периода	(A - A1) - (B + (C - C1))	700 000	735 000	771 750	810 338	850 854
Фактор дисконтирования		0,93	0,81	0,71	0,61	0,53
Дисконтированный денежный поток		652 753	595 992	544 167	496 848	453 644
Возмещение транзакционного НДС в начале 1-го периода	D	493 813				
Стоимость с НДС,	3 237 217					
в т.ч. транзакционный НДС	493 813					
Стоимость без НДС	2 743 404					

Рекомендация 2.

Для недвижимости, реализация которой облагается НДС, и наиболее эффективное использование которой предполагает осуществление операций, подлежащих обложению НДС, стоимость, полученная доходным подходом, будет стоимостью без учета транзакционного НДС, если в денежных потоках не предусмотрено возмещение входящего транзакционного НДС по приобретению недвижимости. Если в денежных потоках предусмотрено возмещение транзакционного НДС, то в результате расчетов доходным подходом

будет определена стоимость недвижимости с учетом транзакционного НДС.

Указанное в рекомендации 2 правило нарушается в случае, если возмещение НДС происходит не сразу, что в общем-то больше соответствует практике налоговых отношений. В таком случае величина возмещаемого транзакционного НДС приводится в текущую стоимость с дисконтом. Если рассматривать получение возмещения в течение первого прогнозного периода, то снижение возмещаемой величины составит $(100\% - 1/(1+СД)^{0,5})\%$, что при норме доходности $СД = [10\%; 20\%]$ будет равно 4,7-8,7%. Учитывая, что данное процентное изменение относится только к текущей стоимости возмещаемой величины НДС, а не всей стоимости недвижимости, определяем, что изменение итоговой стоимости недвижимости из-за отсрочки возмещения будет еще менее существенным и не превысит 1,5% (см. далее таблицу 5). Такая низкая погрешность позволяет принять рекомендацию 2 в неизменном виде.

Таблица 5. Свернутая модель учета потокового НДС. Возмещение транзакционного НДС предполагается в течение первого периода эксплуатации объекта

Показатель		№ периода				
		1	2	3	4	5
Доходы, без НДС	A-A1	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506
Расходы (операции, не облагающиеся НДС)	B	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551
Расходы, без НДС	C-C1	200 000	210 000	220 500	231 525	243 101
Положительный денежный поток	A-A1	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506
Отрицательный денежный поток	B + (C - C1)	300 000	315 000	330 750	347 288	364 652
НДС к уплате в бюджет		0	0	0	0	0
Возмещение транзакционного НДС в течение 1-го периода	D	487 885				
Чистый денежный поток, получаемый в течение соответствующего	(A - A1) - (B + (C - C1)) + D	1 187 885	735 000	771 750	810 338	850 854

периода

Фактор дисконтирования	0,93	0,81	0,71	0,61	0,53
Дисконтированный денежный поток	1 107 709	595 992	544 167	496 848	453 644
Стоимость с НДС,	3 198 360				
в т.ч.					
транзакционный НДС	487 885				
Стоимость без НДС	2 710 474				

Рекомендация 3.

Для недвижимости, реализация которой облагается НДС, а наиболее эффективное использование которой предполагает осуществление операций, не подлежащих обложению НДС, стоимость, полученная доходным подходом, будет эквивалентна стоимости с НДС, поскольку транзакционный НДС в данном случае не будет принят к вычету (п. 2 ст. 170 НК РФ).

В качестве примера такой ситуации можно привести оценку нежилого здания, наиболее эффективное использование которого предполагает проведение реконструкции под жилое назначение и дальнейшую продажу квартир в реконструированном здании.

Потоковый НДС при долевом строительстве

Реализация доходного подхода к оценке земельных участков, наиболее эффективным использованием которых является строительство жилых объектов, является наиболее сложной в плане обоснования используемых в расчете схем НДС. В оценочном сообществе, несмотря на предпринимаемые попытки, до сих пор так и не выработано единое мнение по данному вопросу.

Далее автор излагает свое видение принципов построения расчетной модели при застройке земельных участков жильем в рамках ведения деятельности по Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации» от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ.

Как правило, в таких проектах основная доля квартир в возводимых домах реализуется на этапе до сдачи жилого дома в эксплуатацию. Однако часть квартир все же продается уже после ввода дома в эксплуатацию. Кроме того, наряду с жилыми, как правило, в таких объектах продаются нежилые помещения. Также проектом может быть предусмотрено и строительство объектов социальной и инженерной инфраструктуры, подлежащих далее передаче муниципалитету. Сформируем следующие выводы относительно обложения НДС данных операций.

1. Передача квартир и нежилых помещений по договорам долевого участия до сдачи жилых домов в эксплуатацию не подлежит обложению НДС.

Согласно Федеральному закону от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ в долевом строительстве не происходит передача права собственности на объект строительства от застройщика к участнику долевого строительства, в связи с чем объект обложения НДС не возникает по пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ, в соответствии с которым объектом налогообложения признаются операции реализации товаров (работ, услуг) на территории РФ.

Кроме того, в долевом строительстве, согласно положениям Федерального закона № 214-ФЗ, застройщиком ведется строительство на средства, привлеченные от участников долевого строительства. В соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ, не признаются объектом обложения НДС операции, указанные в п. 3 ст. 39 НК РФ. Согласно пп. 4 п. 3 ст. 39 НК РФ не признается реализацией товаров, работ или услуг передача имущества, если такая передача носит инвестиционный характер. Поскольку долевое строительство ведется за счет привлеченных средств дольщиков – участников долевого строительства, объект налогообложения НДС не возникает и по пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ.

2. Реализация квартир в собственность после сдачи домов в эксплуатацию не облагается НДС (пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ), реализация нежилых помещений в собственность после сдачи домов в эксплуатацию подлежит обложению НДС (ст. 146 НК РФ).

3. Передача объектов социальной и инженерной инфраструктуры муниципалитету не признается объектом обложения НДС в силу пп. 2 п. 2 ст. 146 НК РФ.

Рассмотрим теперь затратную часть проекта.

Согласно п. 2 ст. 170 НК РФ, суммы налога, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг), учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг) в случае их приобретения для операций, не подлежащих обложению НДС. Поскольку долевое строительство, реализация жилых помещений в собственность, а также безвозмездная передача объектов инфраструктуры муниципалитету не облагаются НДС и предъявление к вычету НДС неправомерно, суммы НДС, предъявленные подрядными организациями в ходе строительства данных объектов, будут учитываться в затратах на строительство этих объектов. Таким образом, затраты на строительство, а также прочие расходы по операциям, подлежащим обложению НДС (например, расходы на рекламу), берутся в расчет с учетом НДС.

Рекомендация 4.

При построении расчетов доходным подходом цены квартир и нежилых помещений, передаваемых по договорам долевого участия до сдачи дома в эксплуатацию, а также цены продажи квартир после ввода дома в эксплуатацию не очищаются от НДС, а соответствующие затраты на строительство и прочие расходы берутся в расчет с учетом НДС.

Как было указано выше, в данных проектах могут присутствовать и облагаемые НДС операции, например, продажа нежилых помещений в

собственность после сдачи дома в эксплуатацию. А следовательно, входящий НДС по затратам на строительство, который можно отнести на реализацию таких нежилых помещений, подлежит вычету в момент их принятия на учет согласно п. 5 ст. 172 НК РФ. Поэтому возникает необходимость выделения соответствующей данным помещениям части затрат.

Согласно п. 4 ст. 170 НК РФ суммы налога, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг) налогоплательщикам, осуществляющим как облагаемые налогом, так и освобожденные от налогообложения операции, принимаются к вычету либо учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг), операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения), в порядке, установленном принятой налогоплательщиком учетной политикой для целей налогообложения. Указанная пропорция определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных за налоговый период.

Поскольку затраты на строительство жилых домов определяются единой величиной как для помещений, передаваемых по договорам долевого строительства, так и для нежилых помещений, находящихся в собственности после сдачи домов в эксплуатацию, распределение данных затрат по двум указанным видам помещений можно провести пропорционально доле продаваемой площади помещений каждого вида в общей продаваемой площади жилых домов.

В отношении денежных потоков, отражающих доходы и расходы по нежилым помещениям, которые будут проданы в собственность по завершении строительства жилых домов, может быть принята как

развернутая, так и свернутая модель учета потокового НДС. Развернутая модель предполагает расчет на основе цен продажи данных помещений с учетом НДС и затрат на строительство данных помещений и прочих операционных расходов с учетом НДС; при этом в денежных потоках также учитывается возмещение НДС по затратам на строительство в момент принятия помещений на учет, а также уплата в бюджет суммы НДС от продажи помещений, уменьшенной на входящий НДС по операционным расходам. Свернутая модель предполагает расчет на основе очищенных от НДС величин доходов и расходов. Следует отметить, что в данном случае результаты двух моделей будут несколько отличаться за счет того, что возмещение НДС по затратам на строительство учитывается в разное время: в развернутой модели – на момент принятия помещений на учет, в свернутой модели – на момент осуществления затрат на строительство. Следует отметить, что первый вариант более реалистичен, ввиду чего развернутая модель более точна. Особенно заметно данное различие для случаев, когда наиболее эффективное использование земельного участка, помимо строительства жилых домов, может также предполагать возведение нежилых коммерческих зданий (например, при комплексном освоении территории).

Рекомендация 5.

Если в рамках проектов жилищного строительства также предполагается возведение недвижимости, реализация которой облагается НДС, и доля затрат на строительство такой недвижимости является существенной в общей сумме строительных затрат по проекту, целесообразно использование в расчетах развернутой модели учета потокового НДС по доходам и расходам, относящимся к данной недвижимости.

Описанные выше принципы учета НДС при реализации проектов жилищного строительства реализуются на практике застройщиками, и

согласно мнению автора, в наибольшей степени соответствует законодательству о долевом строительстве. Однако при этом следует отметить, что в строительстве жилья возможны различные схемы налогообложения и предложенный вариант не является единственным возможным.

Как соотносятся между собой цены аналогов, предлагаемых лицами с различными режимами налогообложения?

На практике при проведении оценки коммерческой недвижимости часто приходится сталкиваться с ситуациями, когда аналоги предлагаются юридическими лицами, имеющими различные режимы налогообложения, а также физическими лицами. Цены (арендные ставки) объектов недвижимости, принадлежащих юридическим лицам на общем режиме налогообложения, могут быть представлены в оферте с учетом или без учета НДС (далее – объекты А). При этом реализация (сдача в аренду) объектов недвижимости, предлагаемых прочими лицами (далее – объекты В), НДС не облагается.

В связи с этим возникает вопрос, чему соответствуют ценовые показатели объектов В: ценовым показателям объектов А с НДС или без НДС? Как будет показано далее, единого ответа на данный вопрос быть не может.

Для того чтобы выбрать корректное соответствие, согласно мнению автора, необходимо:

1. определить преобладающий на рынке режим налогообложения, т.е. режим налогообложения потенциального покупателя (арендатора) объекта оценки;

2. проанализировать, каким образом будет учтен входящий НДС по покупке / аренде объекта у потенциального покупателя: может ли он быть принят к вычету (у покупателя общий режим налогообложения) или он

пойдет в себестоимость (у покупателя специальный режим налогообложения).

Рекомендация 6.

Если на рынке наиболее распространенным является общий режим налогообложения, то цены аналогов на специальных режимах налогообложения следует приравнивать к ценам без НДС аналогов на общем режиме налогообложения. Входящий НДС по объектам при общем режиме налогообложения подлежит вычету (возмещению) и чистую величину затрат показывает их цена без НДС, в то время как в отношении объектов, приобретаемых у лиц на специальных режимах обложения, вся их цена будет отнесена на затраты.

И наоборот. Если на рынке наиболее распространенным является специальный режим налогообложения, то цены аналогов при специальном режиме налогообложения следует приравнивать к ценам с НДС аналогов при общем режиме налогообложения. Входящий НДС при специальном режиме налогообложения не подлежит возмещению и чистую величину затрат показывает цена объектов с НДС.

Данная точка зрения также поддерживается в работе А. А. Марчука, П. В. Шмелева [3].

Аналогичный принцип можно распространить как на оценку стоимости недвижимости, так и на определение рыночной арендной платы, а также на определение рыночной стоимости права аренды земельных участков. В отношении последнего данный принцип будет означать, что при распространенном на рынке общем режиме налогообложения и приобретении земли для ведения налогооблагаемых видов деятельности, стоимость права собственности на земельные участки будет соответствовать стоимости права аренды земельных участков без учета НДС, что несколько отличается от выводов, представленных в вышеуказанном исследовании [3].

Что, если объект оценки принадлежит физическому лицу или организации, работающей по специальному режиму налогообложения?

Как было указано ранее, позиционируя объект оценки и выбирая его НЭИ, можно предположить, какой режим налогообложения будет для него типичным.

Если для оцениваемых объектов, принадлежащих физическим лицам или организациям, работающим по специальному режиму налогообложения, данный имущественный статус или режим налогообложения является типичным, то их оценка проводится по следующим принципам:

- в сравнительном подходе их аналогами, скорее всего, будут такие же объекты, их реализация не облагается НДС. Однако если в качестве аналога принимается объект, принадлежащий лицу с общим режимом налогообложения, то в расчет необходимо брать стоимость такого аналога с учетом НДС,

- в затратном подходе стоимость определяется на основе затрат с учетом НДС [3; 6],

- в доходном подходе строится модель эксплуатации объекта, соответствующая рассматриваемому режиму налогообложения, при этом доходы не очищаются от НДС, а затраты по операциям, облагаемым НДС, принимаются в расчет с учетом НДС⁷,

- стоимости оцениваемого объекта по подходам и итоговую стоимость получаем также в формулировке «НДС не облагается».

Если для оцениваемых объектов, принадлежащих физическим лицам или организациям, работающим по специальному режиму налогообложения, данный имущественный статус или режим

⁷ в такой расчетной модели необходимо особое внимание уделить ставке дисконтирования, которая может отличаться от нормы доходности при общем режиме налогообложения, полученной методом экстракции, а также тому, к какому денежному потоку (до- или посленалоговому) она применяется.

налогообложения не является типичным, то их оценка проводится по принципам общего режима налогообложения:

- в сравнительном подходе их аналогами, как правило, будут объекты, реализация которых облагается НДС. При этом стоимость объекта оценки должна быть представлена в формулировке «НДС не облагается». Следовательно, такой формулировке стоимости в данном случае будет соответствовать стоимость аналогов без НДС,

- в затратном подходе стоимость определяется на основе затрат без учета НДС,

- в доходном подходе строится модель эксплуатации объекта, соответствующая общему режиму налогообложения, дающая стоимость без НДС,

- итоговая стоимость в данном случае будет представлена также в формулировке «НДС не облагается», однако она будет эквивалента стоимости без НДС для юридических лиц с общим режимом налогообложения.

Приведенные выше рассуждения позволяют сделать вывод о том, что оценщику невозможно абстрагироваться от проблемы НДС, поскольку вопрос об учете или неучете НДС довольно часто возникает при проведении оценки недвижимости и связанных с нею прав разными методами.

В статье изложены рекомендации автора по практическим вопросам, связанным с учетом НДС при выполнении расчетов и определении итоговой стоимости недвижимости. Однако, принимая во внимание отсутствие каких-либо рекомендаций по данному вопросу в стандартах оценки, а также учитывая крайне разнообразную налогоприменительную практику, сложившуюся в РФ [5], неверно было бы рассматривать данные рекомендации как незыблемое правило. Главное, что хотелось бы

отметить, – это важность понимания оценщиком принципов формирования НДС и влияния, которое НДС оказывает на рыночные цены и денежные потоки. Вместе с тем, можно сделать однозначный вывод о том, что оценщику необходимо приводить в отчете обоснование той позиции в отношении НДС, которая была принята им при проведении расчетов.

Список литературы

1. International Valuation Standards, 9th edition, 2011.
2. Бастригина Л., Мишаков В. О корректности учета НДС в рыночной стоимости и проблемах разделения НДС при оценке единого объекта недвижимости // Бюллетень «Оценочная деятельность», № 3-4/12.2011 (№ 14).
3. Марчук А. А., Шмелев П. В. Корректный учет НДС при оценке недвижимости // Информационно-аналитический бюллетень «RWAY», № 175, 2009.
4. Шогин В. А. Проблематика учета налогов при оценке рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода. 2006 г. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=2499>.
5. Энциклопедия спорных ситуаций по НДС. Консультант Плюс, 11.10.2012.
6. Ястребов В., Круглов М. Проблема учета НДС при оценке недвижимого имущества для целей залогового обеспечения // Бюллетень «Оценочная деятельность», № 1/04.2009 (№ 4).