

МР-4/18 от 06.07.2018

реквизиты документа



«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Экспертного совета, к.э.н.

В.И. Лебединский /В.И. Лебединский/

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

по исключению налога на добавленную стоимость из рыночной стоимости объекта капитального строительства

1. Настоящие Методические разъяснения (МР) предназначены для подготовки отчетов об оценке, а также заключений судебных экспертов для целей установления кадастровой стоимости объекта капитального строительства (ОКС) в размере рыночной. МР разъясняют порядок исключения величины НДС из рыночной стоимости объекта ОКС на основе Позиции судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ (определение от 15.02.2018 №5-КГ17-258) и развивают положения [1].

2. Для целей исключения НДС из итоговой величины рыночной стоимости ОКС следует исключить НДС из величин всех параметров, используемых в расчете:

2.1. В сравнительном подходе к оценке – НДС исключается из цен предложений/ сделок объектов-аналогов.

2.2. В доходном подходе к оценке – НДС исключается из всех расчетных значений (ставок аренды, операционных расходов и пр.).

2.3. В затратном подходе к оценке – затраты на воспроизводство / замещение определяется без учета НДС.

3. В случаях, когда в источниках информации прямо не указано на наличие или отсутствие НДС в соответствующих величинах, Оценщик / Эксперт должен уточнить данный факт доступными ему способами. При этом необходимо учитывать следующее:

- указанная в оферте цена может быть «с», «без», «не облагается» НДС;
- информация о наличии НДС в цене может быть получена из оферты, а также иных источников информации, в т.ч. путем телефонных переговоров;
- учет НДС производится по ставке, действующей на дату предложения / сделки;
- вариант «не облагается» означает, что соответствующая цена не содержит НДС;
- передача прав на объект недвижимости может осуществляться посредством продажи долей или акций организации-собственника – такие сделки НДС не облагаются;
- в случае невозможности установления факта наличия НДС в цене допускается использование информации о сложившейся рыночной практике в соответствующем сегменте, при этом причины такой невозможности должны быть описаны.

4. При исключении из стоимости объекта недвижимости стоимости прав на земельный участок следует учитывать, что сделки с различными правами на земельные участки имеют разное налогообложение, например: сделки с земельными участками (правами собственности) – не облагаются НДС, а сделки с правами аренды – НДС облагаются.

Дополнительно смотри [2].

Источники:

1. Методические разъяснения о специфике использования подходов к оценке ОКС в целях оспаривания кадастровой стоимости МР–4/16 от 05.04.2016
<https://srosovet.ru/content/editor/Method/MRaz-po-podhodam-k-ocenke-OKS.pdf>
2. Ильин М.О. Оценка объектов капитального строительства для целей оспаривания / «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 6 (177) 2016
https://srosovet.ru/content/editor/IOv-RF_Ilin.pdf

Координатор экспертной группы,
Исполнительный директор, к.э.н.



_____/М.О. Ильин/