

Каково реальное различие цен «с НДС» и «НДС не облагается» на рынке коммерческой недвижимости

При реализации сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости одной из возникающих трудностей обработки рыночной информации является учет НДС в ценах объектов-аналогов с целью приведения всех цен к единой базе расчета.

На рынке коммерческой недвижимости объекты предлагаются к продаже и аренде гражданами, а также юридическими лицами, находящимися на различных режимах налогообложения (ОСН, УСН, ЕНВД и т.п.).

Плательщики налога на добавленную стоимость (НДС) - юридические лица на общем режиме налогообложения - в объявлениях предлагают цены за свои объекты недвижимости в двух форматах: либо «без НДС» («не включая НДС», «НДС дополнительно», и т.п.), либо с включением НДС («НДС включен», «включая НДС», «НДС в том числе», и т.п.).

В офертах прочих лиц, не являющихся плательщиками НДС, как правило, не содержится информация о включении НДС в цену предложения. Вместо этого указывается обстоятельство «НДС не облагается», либо приводится информация о режиме налогообложения («УСН»), указывающая на то, что собственник не является плательщиком НДС.¹

Очевидно, что цены «НДС включен» и «без НДС», объявляемые плательщиками НДС за один и тот же объект должны отличаться ровно на номинальную ставку налога (20%). Но каково в среднем отличие цены «с НДС» от цены «НДС не облагается», которую запрашивают продавцы - неплательщики НДС за такой же объект недвижимости?

Почему возникает этот вопрос, ведь в практике оценки при необходимости указывать два значения рыночной стоимости объекта («с учетом НДС», и «без учета НДС») общепринято приводить два числа, отличающихся на номинальную величину НДС. Для постановки этого вопроса есть следующие соображения.

Продавцы с различными режимами налогообложения действуют на одном рынке, воспринимая информацию конкурирующих предложений и учитывая ее при назначении цены на свои объекты. Не существует отдельного рынка объектов недвижимости с продавцами – плательщиками НДС и рынка с продавцами, не являющимися плательщиками НДС. Покупателями также выступают различные лица, которые оплачивают все налоги, включенные в состав цены приобретаемого имущества продавцами, но которые различаются по своей возможности предъявить НДС к зачету.

Экономические результаты сделок между двумя участниками с одинаковыми режимами (двумя плательщиками НДС, двумя находящимися на ОСН) отличаются от

¹ Картина усложняется тем, что иногда в объявлениях таких неплательщиков НДС цены указываются как «без НДС» и приходится уточнять режим налогообложения продавца.

экономических результатов сделки между участниками с разными системами налогообложения при прочих равных, что не может не сказываться на ценообразовании. Известно также, что реальные рынки недвижимости являются несовершенными рынками, которые характеризуются существенным разбросом цен на «одинаковые» объекты, достигающим 30% и более.² Часть этого разброса может быть вызвана различиями в налогообложении участников сделок. Мотивация к различному ценообразованию на рынке под влиянием различий в режиме налогообложения может быть показана на следующем условном примере.

Пусть покупатель – плательщик НДС стоит перед выбором: купить одно из двух встроенных помещений примерно равного качества, предлагаемых за 1200 денежных единиц. При этом, один из продавцов – также плательщик НДС (ОСН), другой – не является плательщиком (УСН). Цена продавца – плательщика НДС указана «НДС включен», сумма НДС = 200 д.е.

Типичным мотивом для приобретения доходной недвижимости является получение дохода от его последующей сдачи в аренду. Реальные ставки доходности (капитализации) такого бизнеса составляют порядка 10%. Чистая годовая аренда составит при этом 120 д.е., включая НДС 20 д.е. Поэтому арендодатель, не ведя другой деятельности, сможет предъявлять к возврату ежегодно НДС = 20 д.е. в течение 10 лет. Приведенная к дате сделки текущая величина «возвращенного НДС» при реальной ставке дисконтирования 10% составляет $ПС(0,1;10;20) = 123$ д.е. Это означает, что экономический результат сделки для покупателя, равный разности цены покупки и текущей величины возвращенного НДС, составляет $1200 - 123 = 1077$ д.е.

Альтернативная покупка аналогичного объекта у продавца на УСН (НДС не облагается) обошлась бы покупателю в 1200 д.е., т.к. в этом варианте покупатель не имеет возможности предъявлять к зачету суммы НДС, включенные в арендную плату при доходной эксплуатации объекта, и тем самым – экономить на сделке.

Таким образом, «равновесная» с т.з. покупателя – плательщика НДС цена объекта, предлагаемого продавцом на ЕСН (НДС не облагается), составляет 1077 д.е. Это на 10,2% ниже цены «с НДС» за такой же по качеству объект. «Равновесная» цена служит аргументом покупателя для торга и установления цены сделки с продавцом, не являющимся плательщиком НДС, на более низком уровне, чем при покупке у продавца – плательщика НДС.

Полученная этим расчетом величина скидки, «требуемой» покупателем, может рассматриваться как максимальная, т.к. средняя по рынку величина различия зависит от доли таких пар «покупатель-продавец» в общем числе сделок на рынке, а также от долей пар «продавец-плательщик НДС – покупатель-плательщик НДС» и «продавец-неплательщик – покупатель-неплательщик». В паре двух плательщиков НДС возможное требование рассмотренной выше скидки со стороны покупателя отвергается тем, что продавец должен единовременно перечислить сумму НДС в бюджет и экономическим результатом для него является суммы сделки за вычетом НДС. В паре двух неплательщиков НДС (НДС не облагается) вопрос о величине НДС в цене сделки не

² См., например, Баринов Н.П. О разбросе цен на один объект недвижимости (результаты опроса специалистов) / Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №271 (октябрь 2017) http://sroroo.ru/upload/iblock/347/o-razbrose-tsen-na-nedvizhimost_barinov-n.p..pdf

возникает, т.е. «скидка» нулевая. В публикации Ю.В. Козыря³ высказана аналогичная идея расчета величины рыночной стоимости объекта с учетом долей на тринке участников применяющих обычную и упрощенную системы налогообложения. Однако практическое подтверждение таких расчетных моделей требует знания этих долей на рассматриваемом рынке, которые к тому же не являются стабильными во времени величинами на одном и том же рынке, не говоря о различных рынках.

При средних значениях скидки 5-10%, среднее превышение цены «с НДС» над ценой «НДС не облагается» составляет $1/0,95 - 1/0,9 = 1,052 - 1,111$ или **5,2-11,1%**.

Возможный диапазон поправок к цене «с НДС» при переходе к цене «НДС не облагается» и обратном переходе получен на условном примере, однако он подтверждается некоторыми результатами анализа рынка коммерческой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга.

Так, согласно данным анализа московского рынка административно-офисной недвижимости, проведенного специалистами ООО «Экспертиза собственности» Торгово-промышленной Палаты РФ,⁴ «корректировка на различие системы налогообложения» составляет минус 6,4% для объектов «НДС не облагается, в т.ч. с УСН» по сравнению с объектами «с НДС» (см. таблицу ниже).

Таблица 1. Корректировка на различие в системе налогообложения

Условия сделки		Объект исследования		
		с НДС	не облагается НДС (в том числе УСН)	без НДС
Аналог	с НДС	0,0%	-6,4%	-15,3%
	не облагается НДС (в том числе УСН)	6,8%	0,0%	-9,5%
	без НДС	18,0%	10,5%	0,0%

«Обратная» корректировка от цены «НДС не облагается» к цене «с НДС» составляет 6,8%. Отметим, что эти данные относятся к 2017 г., когда ставка НДС составляла 18%.

При актуальной ставке 20% указанные различия должны быть несколько больше. По нашим расчетам надбавка к цене «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС» составляет $8,6\% = (1+6,8\%)/(1+18\%)*(1+20\%)-1$, скидка к цене «с НДС» при обратном переходе - $7,9\% = 1/(1+8,6\%)-1$.

Согласно данным исследования петербургского рынка офисных помещений, проведенного в 2012-2013 г.г. специалистами петербургского ГУП «ГУИОН»⁵:

Коэффициенты, характеризующие влияние фактора «тип учета НДС» на величину ставки аренды

Вид использования объекта	Тип учёта НДС	Количество объектов в выборке	Средняя чистая ставка, руб./кв. м. в мес.	Соотношение "с НДС"/"НДС не облагается" - 1
Офисное	НДС не облагается	291	800,3	-

³ Козырь Ю.В. К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества / Имущественные отношения в РФ, 2015, №3 (162), с.56-72

⁴ Сафонов Ю.В., Гостева Е.Д. Анализ рынка нежилых зданий (преимущественно административно-офисной направленности) г. Москвы по состоянию на декабрь 2017 года <https://eksotpp.ru/docs/analiseof2017.pdf>

⁵ Результаты изложены в письме СПб ГУ ГУКО от 13.02.2022 №137-исх, имеющимся в распоряжении ООО «Центр оценки «Аверс»

Вид использования объекта	Тип учёта НДС	Количество объектов в выборке	Средняя чистая ставка, руб./кв. м. в мес.	Соотношение "с НДС"/"НДС не облагается" - 1
	с НДС	76	740,23*1,18= 873,5	9,1%

Коэффициенты, характеризующие влияние фактора «тип учета НДС» на величину стоимости

Вид использования объекта	Тип учёта НДС	Количество объектов в выборке	Средняя цена, руб./кв. м	Соотношение "с НДС" / "НДС не облагается" - 1
Офисное	НДС не облагается	296	88617,7	
	с НДС	38	84238,33*1,18=99401,2	12,2%

При этом авторы исследования отмечают возможное влияние на полученные результаты доли цен «с НДС» в общем количестве предложений, которая относительно невелика в обоих сегментах рынка (аренды и продажи).

Как видно, полученные в этом исследовании значения поправок при переходе от цены «НДС не облагается» к цене «с НДС» превышают данные полученные на аналогичном сегменте московского рынка при той же величине ставки НДС (18%).

При актуальной ставке НДС=20% надбавка к цене «НДС не облагается» составит **14,1%** = $(1+12,2\%)/(1+18\%)*(1+20\%)-1$. На рынке аренды соответствующая поправка составляет 10,9%.

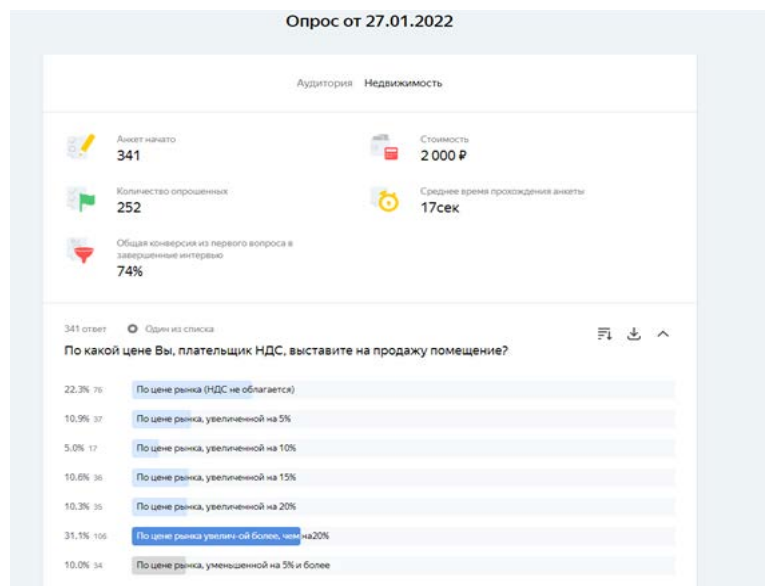
Другим источником информации о возможном соотношении цен продавцов с разными режимами налогообложения НДС являются опросы специалистов.

Так, в январе 2022 г. специалистами ООО «Информ–оценка» был проведен экспресс-опрос ⁶ респондентов, которым был задан вопрос: «По какой цене Вы, как плательщик НДС, выставите на продажу помещение?». При этом предусматривались 7 вариантов ответа:

- По цене рынка (НДС не облагается)
- По цене рынка, увеличенной на 5%
- По цене рынка, увеличенной на 10%
- По цене рынка, увеличенной на 15%
- По цене рынка, увеличенной на 20%
- По цене рынка, увеличенной более, чем на 20%
- По цене рынка, уменьшенной на 5% и более »

Были получены 252 ответа, результаты обработки которых представлены ниже:

⁶ Материалы имеются в распоряжении ООО «Центр оценки «Аверс»



Часть респондентов выбрала последний вариант ответа «По цене рынка (НДС не облагается), увеличенной на 20% и более». При этом конкретные значения «и более» не были указаны. В таких условиях корректная количественная оценка средневзвешенной величины надбавки может быть получена в терминах неравенства. Если значение варианта «20% и более» принять равным 20%, то средневзвешенное по всем ответам значение надбавки к цене «НДС не облагается» при формировании цены «с НДС» составит **более 10,3%**. Это значение занимает промежуточное положение между значениями, полученными на основе данных петербургских аналитиков (14,1%) и данных публикации о московском рынке (8,6%), и находится в диапазоне, приведенном выше в расчетном примере (5,2-11,1%).

Респондентам другого опроса специалистов рынка недвижимости, проведенного специалистами ГК «Аверс» в январе-феврале 2022 г., задавался следующий вопрос:

«Насколько, по Вашему мнению, в среднем, отличаются цены коммерческих помещений, предлагаемых на продажу «с НДС» по сравнению с ценами аналогичных (при прочих равных) помещений, предлагаемых на продажу «НДС не облагается?»

Ответы на вопрос получены от руководителя отдела коммерческой недвижимости ГК «Авентин» Светланы Алиевой, генерального директора компании «Реал Инвест» Зоси Захаровой, генерального директора агентства коммерческой недвижимости «CLASS realty», председателя Комитета коммерческой недвижимости АРСИ и РГР Людмилы Прямыцкой, директора департамента оценки «Colliers» Санкт-Петербург Владислава Семенова, руководителя отдела оценки «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» Светланы Шалаевой.

Результаты опроса показали, что соотношение цен «с НДС» и «НДС не облагается» зависит от масштаба сделки с коммерческой недвижимостью. По мнению опрошенных специалистов небольшие объекты предлагаются и покупаются, главным образом, физическими лицами и субъектами малого предпринимательства, которые не являются плательщиками НДС и не обращают внимания на эту дополнительную информацию, сосредоточиваясь на цене и характеристиках объекта сделки. По мере удорожания недвижимости увеличивается число заинтересованных лиц – плательщиков НДС и информация об учете НДС в цене предложения становится значимой. В то же

время опрошенные эксперты не делали различий для разных субсегментов рынка коммерческих помещений (офисные, торговые, и т.д.).

Результаты опроса подтвердили основной вывод: различие на рынке в ценах «с НДС» и «НДС не облагается», в среднем, при прочих равных, меньше действующей ставки НДС. Оценки превышения цены «с НДС» над ценой «НДС не облагается», высказанные экспертами, варьировались в интервале 0-15% в зависимости от ценовой группы. Однако количественное сопоставление полученных оценок такого различия с результатами других исследований (см. выше) затруднено, т.к. для получения средневзвешенных по масштабу сделок оценок необходимо знать распределение цен предложений на рынке.

Подведем промежуточные итоги.

1. Имеющаяся информация о моделировании рынков коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге, опросы специалистов, а также анализ результатов сделки для покупателя – плательщика НДС указывают на то, что различие между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» заметно меньше актуальной на дату сделки ставки НДС.
2. Для московского и петербургского рынков офисных помещений и действующей ставки НДС=20% получены следующие количественные оценки надбавки к цене «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС»: 5-11%, 8,6%, 14,1% и более 10,3%. Обобщая эти результаты, можно говорить о диапазоне 7,5-14%. Если необходима более определенная оценка, можно рекомендовать ориентироваться на половину номинальной ставки - 10%, которая близка к середине этого диапазона.
3. Имеющиеся результаты количественных исследований рынков недвижимости в интересующем ракурсе – различия цен «с НДС» и «НДС не облагается» носят предварительный характер для формирования надежных оценок средней величины такого различия. Необходимо продолжать подобные исследования.
4. При проведении дальнейших исследований необходимо учитывать возможное влияние на среднюю величину интересующего нас различия следующих факторов: сегмента рынка, масштаба сделки (интервала цен на объекты), доли цен «с НДС» в общем числе предложений / сделок.