

Комментарии к «Разъяснениям по вопросам оценки рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой оценки» (Приложение к Протоколу Совещания ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» и представителей оценочного сообщества, 24.01.2019) в части использования цен / ставок, указанных в объявлениях о продаже, и учёта НДС в затратном подходе, а так же соответствующие рекомендации

*Слуцкий А.А., к.т.н.,
вице – президент, член Совета
Национальной ассоциации оценочных компаний
Финансовых рынков*

1. Цитата:

С учетом вышеизложенного, а также в целях соблюдения главного принципа оспаривания, зафиксированного в позиции Верховного суда Российской Федерации (обеспечение сопоставимости кадастровой и рыночной стоимости объекта оценки) рекомендуем:

1. В величине рыночной стоимости не отражать факт включения или не включения затрат по совершению сделки, в том числе НДС.

Комментарии.

С учётом нижеизложенного, а также в целях обеспечения доказуемости и достоверности итогового результата оценки, который не может зависеть от целей оценки и должен подчиняться принципу единообразия методологии оценки, считаем, что следование этой рекомендации заведомо вводит заказчика и потребителей оценки в заблуждение относительно объективности определения величины рыночной стоимости.

Для обеспечения сопоставимости кадастровой и рыночной стоимости объекта оценки

1. Рыночная стоимость вне зависимости от целей оценки должна определяться на базе «не включая НДС», как единственной базы оценки, не зависящей от системы налогообложения, типа сделки, а также типа объекта оценки.
2. Кадастровая стоимость должна определяться на базе «не включая НДС», как это делается на протяжении уже целого ряда лет, например, в Санкт – Петербурге под руководством признанного методолога оценки д.э.н., профессора С.В. Грибовского.

Только в этом случае возможно выполнить указание Президента РФ В.В. Путина о недопустимости превышения кадастровой стоимости над рыночной, а так же соблюсти баланс интересов государства в части собираемости имущественного налога и в части регулирования финансовых рынков (Банк России).

Помимо этого, при необходимости, для целей конкретной сделки в условиях, когда она предусматривает уплату НДС покупателем, определение цены сделки может быть легко произведено увеличением полученной в оценке величины рыночной стоимости объекта оценки на коэффициент 1,20.

2. Цитата

2. Осуществлять выбор объектов-аналогов с учетом следующего:

2.1. В отношении аналогов, в объявлениях о предложениях продажи которых указано:

- в том числе НДС, с учетом НДС;
 - НДС не облагается,
 - УСН,
 - продавцом является физическое лицо,
 - не указана система налогообложения,
- необходимо использовать цену, указанную в объявлении.

2.2. Аналоги, в объявлениях о предложениях продажи которых указано, что цена не включает НДС (например, «без учета НДС», «без НДС»), не могут использоваться по причине отсутствия четкого указания на используемую систему налогообложения, так как как субъекты сделки купли/продажи могут быть плательщиками НДС и итоговая цена сделки, возможно, будет изменена.

Комментарии.

Рекомендации носят очень субъективный характер и не обоснованы. Т.е. существует методологическая точка зрения, что оценщик не должен вообще обращать внимание на наличие / отсутствие НДС в цене / ставке аренды объявления. Существует методологическая точка зрения, что оценщик должен обращать особое внимание на наличие / отсутствие НДС в цене / ставке аренды объявления. Между сторонниками этих точек зрения нет и не предвидится единства.

Но такую точку зрения приходится видеть впервые.

Например, совсем не понятно смысловое противопоставление выражений «НДС не облагается» с одной стороны и «без учёта НДС», «без НДС» с другой. Нам субъективно представляется, что выражения идентичны по смыслу. Однако, имеется статья 10 ГК РФ, презюмирующая это – оценщик обязан исходить из того, что всё указанное в объявлениях достоверно и не будет изменено. Таким образом, следование процитированной рекомендации – нарушение ст. 10 ГК РФ.

С другой стороны, изменена может быть любая цена и вообще любая информация, указанная в объявлении, вне зависимости от того, что написано в объявлении, в том числе и то, что цена «НДС не облагается».

Кроме того, указания на то, что «НДС не облагается», «без учёта НДС», «без НДС», «УСН» и равные по смыслу, вовсе не свидетельствуют о том, что НДС там однозначно отсутствует, ни о том, что НДС там однозначно присутствует (см. ниже). Полностью парадоксальным является совместное использование цен «в том числе НДС» и «УСН» (продавец – физлицо) без приведения их к единой базе по НДС. Например, при использовании трёх цен «в том числе НДС» и трёх «УСН» (продавец – физлицо) при их усреднении неминуемо приведёт к тому, что итоговый результат будет включать НДС по ставке, равной половине действующей ставке НДС, что парадоксально и заведомо не достоверно.

Наши комментарии и рекомендации по получению достоверного результата оценки сравнительным и доходным подходами в базе оценки «не включая НДС» приведены в нижеследующей таблице.

В объявлении приведена цена с указанием	Рекомендации	
	Заключение о наличии / отсутствии НДС	Рекомендация
• в том числе НДС	НДС однозначно присутствует	Уменьшить цену / ставку делением на 1,2

<ul style="list-style-type: none"> • НДС не облагается, • без учёта НДС, • не включает НДС • УСН 	<p>в случае, если владелец – физическое лицо, НДС в цене / ставке однозначно отсутствует</p>	<p>В случае, если в объявлении указано, что владелец – физическое лицо, использовать цену / ставку, указанную в объявлении.</p> <p>В ином случае можно использовать предположение о том, что владелец – физическое лицо, но в этом случае предположению требуются подтверждения.</p>
	<p>при цене или запрашиваемом за объект годовом арендном потоке, близким к предельному размеру выручки для УСН, НДС в них скорее всего присутствует, даже если об этом не указано в объявлении</p>	<p>Прописать предположение о наличии НДС.</p> <p>Уменьшить цену / ставку делением на 1,2</p>
	<p>при цене или запрашиваемом за объект годовом арендном потоке, далёких от предельного размера выручки для УСН НДС в ней предположительно отсутствует</p>	<p>Прописать предположение об отсутствии НДС.</p> <p>Использовать цену / ставку, указанную в объявлении</p>
<ul style="list-style-type: none"> • продавцом является физическое лицо 	<p>НДС однозначно отсутствует</p>	<p>Использовать цену / ставку, указанную в объявлении</p>
<ul style="list-style-type: none"> • не указана система налогообложения или тип продавца (юрлицо / физлицо) 	<p>Однозначного вывода о наличии / отсутствии НДС в цене / ставке сделать нельзя</p>	<p>Два варианта.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Не использовать объявление в оценке, или 2. Прописать наличие / отсутствие НДС в качестве предположения на усмотрение оценщика: <ul style="list-style-type: none"> • если НДС предположительно присутствует, уменьшить цену / ставку делением на 1,2 • если НДС предположительно отсутствует, использовать цену / ставку, указанную в объявлении <p>Очень желательно предоставить дополнительные обоснования сделанному предположению.</p>

3. Цитата

3. В рамках затратного подхода в отношении аналогов из справочника «Ко-Инвест» необходимо учитывать, что справочные показатели определены без учета НДС. В разделе «Информационная основа и принципы построения изданий» в подразделе «Учитываемые затраты» прямо указано «В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость». Поскольку строительно-монтажные работы и строительные материалы облагаются НДС, данные справочника необходимо увеличить на величину НДС.

Комментарии.

Утверждение о том, что «строительно – монтажные работы и строительные материалы облагаются НДС» является ложным. Оно справедливо только для случаев выполнения работ и покупки материалов только у юрлиц на ОСН, что в реальности не может иметь место.

Строительно – монтажные работы, осуществляемые физическими лицами, а также материалы у них закупаемые, не облагаются НДС никогда.

Строительно монтажные работы, осуществляемые ИП на УСН, и юрлицами на УСН, а также строительные материалы, у них закупаемые, не облагаются НДС вплоть до предела выручки для УСН. Фактически же, превышение предела выручки такими лицами происходит с очень малой вероятностью, поскольку при приближении такого предела фактическая деятельность ИП или юрлица на УСН прекращается и переводится на иного ИП или юрлицо.

В результате, на практике никто не может достоверно знать долю затрат на строительно – монтажные работы и материалы, которая включает в себя НДС, а также долю соответствующих затрат, которая не включает в себя НДС.

Соответственно, коэффициент, на который якобы следует увеличить данные справочника может быть определён только с точностью от 1,00 (все затраты не включают в себя НДС) до 1,20 (все затраты включают в себя НДС).

В связи с этим следование рекомендации «данные справочника необходимо увеличить на величину НДС» приведёт к однозначно недостоверному результату затратного подхода, а после согласования результатов подходов к недостоверному результату оценки.

Напротив, не увеличение данных справочника и указание на то, что результат не включает в себя НДС, даст однозначно достоверный результат.

Рекомендация

Не увеличивать данные справочника Ко – Инвест ни на какой коэффициент, давая результат не включающий в себя НДС, согласующийся с результатами сравнительного и доходного подходов.

Рекомендуемая литература

1. Слуцкий А.А. (2017), НДС в Рыночной Стоимости Объекта Недвижимости, Бюллетень RWAY, №267, июнь, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-nds-v-rynochnoj-stoimosti/>
2. СРОО «Экспертный Совет» (2018), Методические разъяснения по исключению НДС из рыночной стоимости ОКС, 05.07.2018, <https://srosovet.ru/press/news/060718/>