|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **C:\Users\Ильин МО\Desktop\Картинки\logo.png** | | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | |
| *Местонахождение: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.*  *8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | | | |
|  | | | |
| МР–1/16 от 27.01.2016 г. |  | | «УТВЕРЖДАЮ»  Председатель Экспертного совета  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ |
| *реквизиты документа* |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**по учету налога на добавленную стоимость при оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства в целях «оспаривания»**

На заседании Экспертного совета Партнерства 14.01.2016 г. рассмотрен вопрос учета налога на добавленную стоимость (НДС) при оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС) в целях «оспаривания» величины их кадастровой стоимости.

Экспертный совет учел следующие существенные аспекты данного вопроса:

* наличие дискуссии в профессиональном оценочном сообществе с весомой аргументацией как в отношении необходимости учета НДС, так и в отношении необходимости его исключения;
* противоречивая судебная практика, в т.ч. высших судов;
* различные подходы в работе Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
* отсутствие единообразия в части учета НДС в отчетах об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных в различных регионах;
* ОКС является искусственно сформированным объектом оценки (не может принимать участия в гражданском обороте, применимость понятия «рыночная стоимость» к нему – условная).

Партнерство сохраняет позицию, что рыночная стоимость – это величина, которая **включает все налоги** (сумма средств, уплаченных покупателем при совершении сделки между типичными для данного сегмента рынка субъектами). Налогообложение, в т.ч. в части НДС, – это индивидуальная характеристика сделки и конкретного налогоплательщика.

В целях соблюдения главного принципа оспаривания, зафиксированного в позициях высших судов (обеспечения **сопоставимости** кадастровой и рыночной стоимости объекта оценки), Экспертный совет Партнерства рекомендует:

**для целей «оспаривания» результатов определения кадастровой стоимости при определении рыночной стоимости ОКС величину НДС учитывать аналогично тому, как она была учтена при определении кадастровой стоимости соответствующего объекта оценки.**

Комментарий:

* как именно был учтен НДС при определении кадастровой стоимости конкретного объекта оценки, можно узнать из соответствующего отчета об определении кадастровой стоимости. Например, если в отчете об определении кадастровой стоимости ОКС в затратном подходе НДС начислялся и не исключался в сравнительном и доходном подходе, то рекомендуется определять рыночную стоимость с учетом НДС и наоборот;
* с отчетами об определении кадастровой стоимости можно ознакомиться на сайте Росреестра и его территориальных управлений (rosreestr.ru).