

МР–1/16 от 27.01.2016 г.

реквизиты документа



Председатель Экспертного совета

/В.И. Лебединский/

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).