

# **With VAT or not with VAT? That is the question!!!**

**Ю.С. Тулина, главный специалист  
Управления сделок с имуществом;  
М.А. Козодаев, старший менеджер –  
заместитель начальника  
Управления сделок с имуществом**

# Позиция Рабочей группы НСОД относительно учёта НДС при оценке для целей изъятия



## Национальный совет по оценочной деятельности

Рабочая группа НСОД по методологическому обеспечению и мониторингу работ по оценке для целей реализации требований Федерального закона № 316-ФЗ в части возмещенной правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием или в связи с установлением сервитута  
109912, г. Москва, ул. Ильинка д.5/2, оф. 42  
Телефон/факс: 8 (495) 624 52 62  
e-mail: [znadnan@nso.ru](mailto:znadnan@nso.ru)

31.05.2010 г., № РГН-020/10

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям оценочных  
организаций (по списку)

Руководителям Экспертных советов  
саморегулируемых организаций  
оценщиков (по списку)

**Копия: «ГК ОЛИМПСТРОЙ»,  
Вице-президенту Д.Б. Аратскому**

**Копия: департамент Администрации  
Краснодарского края по  
Реализации полномочий при  
подготовке  
Зимних Олимпийских игр 2014 г.,  
руководителю Л.Е. Заведовой**

Уважаемые Коллеги!

В связи с вопросами, возникающими при оформлении результатов оценки (в части учета налога на добавленную стоимость для юридических лиц), РГ НСОД представляет свою позицию по этому вопросу.

Методика и порядок расчетов стоимости земельного участка и улучшений для юридических лиц представлены в МР НСОД и дополнениях к МР НСОД. Все расчеты для юридических лиц, не зависимо от организационно-правовой формы и типов налогового учета **проводится БЕЗ учета НДС**. Полученные итоговые значения стоимости земельного участка, улучшений и убытков приводятся в отчете с формулировкой «без учета НДС». Затем, полученные итоговые значения стоимости прав аренды земельного участка, стоимости улучшений и убытков умножаются на коэффициент 1,18. Полученные значения также приводятся в отчете с формулировкой «с учетом НДС».

Стоимость земельного участка, находящегося в собственности, НДС не облагается. Величина убытков за регистрацию (государственная пошлина) НДС не облагается. Примеры оформления итоговых значений представлены в Приложении №1 к настоящему письму.

Приложения: 1. Приложение №1 – на 3 листах в 1 экземпляре.

С уважением,  
Руководитель РГ НСОД  
Генеральный директор ЗАО «РОСЭКО»

Е.И. Нейман

Иск. Корнилов Д.А.  
т. 8 (495) 984-74-51

## Публикации по проблеме учёта НДС в оценке

---

- Шогин В.А. Проблематика учёта налогов при оценке рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода // <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=2499>, 2006 г.
- Ястребов В., Круглов М. Проблема учёта НДС при оценке недвижимого имущества для целей залогового обеспечения // Оценочная деятельность, № 1|04, 2009, стр. 56-59
- Марчук А.А., Шмелев П.В. Корректный учёт НДС при оценке недвижимости // Информационно-аналитический бюллетень RWay, № 175 (Октябрь 2009)
- Бастригина Л., Мишаков В. О корректности учёта НДС в рыночной стоимости и проблемах разделения НДС при оценке единого объекта недвижимости // Оценочная деятельность, № 3-4|12 2011 (№ 14), стр. 92-95
- Вагаровская К.Е. НДС в оценке недвижимости: теоретические рассуждения и практические рекомендации // Оценочная деятельность, № 3 | 2013 № 2|09, 2013, стр. 39-44 и № 1|03 2014, стр. 16-26
- Козырь Ю.В. К вопросу об учёте НДС при оценке рыночной стоимости имущества // <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>, 2015

# Минэкономразвития России о НДС при определении кадастровой стоимости (позиция 2012 года)



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, в. 13, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-55. Факс (495) 231-69-65  
E-mail: minskoznan@economy.gov.ru  
http://www.economy.gov.ru

10.04.2012 № 12064-1006

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

На исх. № 01-286/12 от 6 марта 2012 г.

Уважаемый Александр Андреевич!

Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел Ваше обращение по вопросу об определении кадастровой стоимости и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в Вашем обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508, под кадастровой стоимостью понимается определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, или, при невозможности определения методами массовой оценки рыночной стоимости, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

Исполнительному директору  
НП «Кадастр-оценка»

А.А. Балжеву

Семеновский пер., д. 6, г. Москва,  
107023

kadastр-ocenka@yandex.ru

2

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) для целей Федерального закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Пунктом 1 статьи 168 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) предусмотрено, что при реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, в частности, налогоплательщик дополнительно к цене (тарифу) реализуемых товаров (работ, услуг), передаваемых имущественных прав обязан предъявить к оплате покупателю этих товаров (работ, услуг), имущественных прав соответствующую сумму налога.

Согласно пункту 4 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

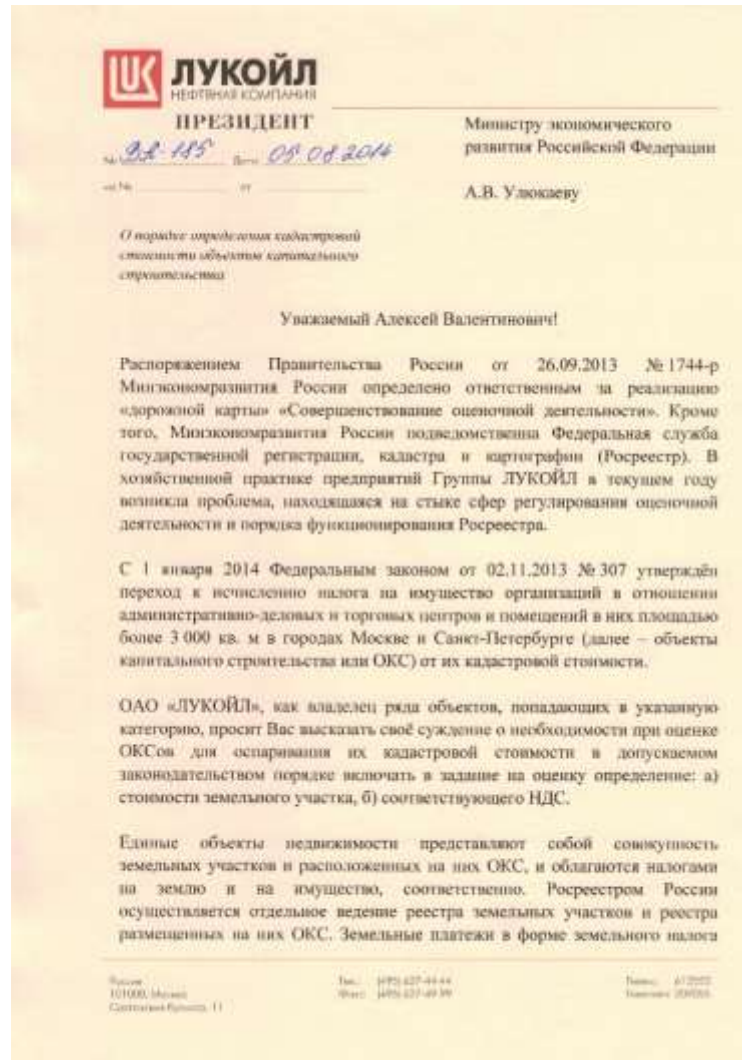
С учетом изложенного, по мнению Департамента, в целях предотвращения введения в заблуждение пользователей отчетов об определении кадастровой стоимости (далее – отчет), оценщику при определении кадастровой стоимости объекта оценки в отчете следует указывать информацию о наличии или отсутствии величины налога на добавленную стоимость в составе кадастровой стоимости. При этом с учетом изложенных выше положений Налогового кодекса и Федерального закона № 135-ФЗ кадастровая стоимость, отраженная в отчете, не должна содержать величины налога на добавленную стоимость.

Директор Департамента  
инновационного развития и  
корпоративного управления

И.В. Осколков

И.В. Осколков  
038 84 47  
Одесский корпоративный правовой регуляторский оценочный департамент

# Позиция ПАО «ЛУКОЙЛ» относительно учёта НДС в кадастровой стоимости



# Методические указания по кадастровой оценке объектов недвижимости (в редакции от 18.04.2016)

---

## 2.8.

Налог на добавленную стоимость при проведении кадастровой оценки не учитывается. Кадастровая стоимость определяется без учёта налога на добавленную стоимость.



# Запрос Минэкономразвития России в Верховный суд

BRENT 69.61 ЗОЛОТО 1338.0

## ВЕДОМОСТИ


Экономика Финансы Политика Технологии Недвижимость Авто Мнения Расследования


Тема дня: Траур в России > Охранник «Зимней вишни» рассказал о неисправности кнопки пожарной тревоги

Экономика / Правила

### Нужно ли включать НДС в кадастровую стоимость

*Минэкономразвития просит решить это Верховный суд*

03 мая 2017 22:15 | Екатерина Мереминская / Ведомости |  Прослушать этот материал



У судов нет единого подхода к тому, стоит ли учитывать налог на добавленную стоимость (НДС) при установлении кадастровой стоимости, говорится в письме Минэкономразвития в Верховный суд, отправленном в конце апреля (о письме сообщил «Интерфакс», «Ведомости» также ознакомились с содержанием). Например, Верховный суд Татарстана написал в определении, что НДС не подлежит включению в кадастровую стоимость, поскольку она используется не для продажи, а как база для налога на имущество физлиц, пишет Минэкономразвития. А Московский городской суд считает, что правильно определять рыночную стоимость, на которую ориентируется кадастровая, с учетом НДС.

У судов нет единого подхода к тому, стоит ли учитывать налог на добавленную стоимость при установлении кадастровой стоимости  
Андрей Гордеев / Ведомости

# Позиция ФНС России относительно учёта НДС при оспаривании кадастровой стоимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО  
от 26 октября 2017 г. N БС-4-21/21650@

## О ПРИМЕНЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КАЧЕСТВЕ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ И ВЫДЕЛЕНИИ НДС

Направляем Вам для сведения и руководства в работе разъяснения Минфина России ([письмо](#) от 17.10.2017 N 03-05-04-01/67806) и Минэкономразвития России ([письмо](#) от 12.10.2017 N Д22и-1031), подготовленные по запросу ФНС России о порядке применения кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленной в размере рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда, в случае включения в рыночную стоимость величины НДС.

При применении указанных разъяснений также необходимо учитывать складывающуюся в субъекте Российской Федерации судебную практику.

Так, например, вступившим в законную силу [постановлением](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2016 N 09АП-55240/2016 по делу N А40-134041/16 установлено, что при исчислении налога на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости здания, равной рыночной в соответствии с решением суда, подлежит исключению содержащийся в ней НДС, учитываемый и взимаемый, по мнению суда, исключительно при совершении реальных сделок купли-продажи и т.п.

Доведите указанные разъяснения до сотрудников налоговых органов, осуществляющих администрирование налоговых обязательств по имущественным налогам (включая налоговые проверки), исчисление которых производится исходя из кадастровой стоимости.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Л.БОНДАРЧУК



## В.В. Путин о завышении кадастровой стоимости жилья

---

*Когда некоторые, в том числе сидящие в этом зале, коллеги убеждали нас и меня в том числе использовать рыночную стоимость недвижимости при расчёте этого налога, они говорили, что старые, устаревшие оценки БТИ – это анахронизм. Однако в реальности оказалось, что кадастровая стоимость, которая вроде бы должна соответствовать рыночной, часто значительно её превышает. Но так не договаривались, и люди этого от нас никак не ожидали.*

*Нужно уточнить механизмы расчёта налога, а также определения кадастровой стоимости недвижимости. В любом случае она не должна превышать реальную рыночную стоимость. Все решения необходимо принять максимально быстро в первом полугодии текущего года.*

В.В. Путин  
Обращение к Федеральному Собранию РФ  
г. Москва, 01.03.2018

# Судебная практика по вопросу включения НДС в кадастровую стоимость ОКС

г. Симферополь  
30-31 марта 2018 г.

Ю.С. Тулина, к.э.н.,  
главный специалист Управления  
сделок с имуществом ПАО «ЛУКОЙЛ»

# Правовые подходы судов к спорам о включении НДС в кадастровую стоимость (1)

- **Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2015 № 5-АПГ15-80**

Кадастровая стоимость здания установлена в размере равном его рыночной стоимости, определенной на основании проведенной **судебной экспертизы, с учетом НДС.**

- **Решение Московского городского суда от 30.03.2016 по делу № 3А-120/2016**

«В целях обеспечения сопоставимости кадастровой и рыночной стоимости объекта оценки, исходя из того, что на территории города Москвы результаты оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости определены с учетом НДС, принимая во внимание определение рыночной стоимости, приведенное в ФСО № 2 ..., а цена предложения в типичных публичных офертах объектов недвижимости содержит НДС, **суд приходит к выводу, что рыночная стоимость нежилого здания должна быть определена с учетом НДС.**

В этой связи, **доводы** административного истца о том, что кадастровая стоимость объекта недвижимости должна быть установлена **в размере рыночной без учета НДС,** являются **несостоятельными,** поскольку НДС является важным ценообразующим фактором, включается в цену предложения объектов недвижимости и соответственно учитывается при определении его рыночной стоимости».

## Правовые подходы судов к спорам о включении НДС в кадастровую стоимость (2)

- **Апелляционное определение Московского городского суда от 17.08.2016 по делу № 33а-29674/2016**

«Доводы истца о том, что кадастровая стоимость должна быть установлена **за вычетом суммы НДС**, основаны на неверном толковании норм действующего законодательства. Не представлено доказательств, подтверждающих **недостоверность сведений**, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Включение оценщиком в отчете об оценке кадастровой стоимости ОКС НДС **не является технической ошибкой**, наличие которой могло повлиять на размер определенной кадастровой стоимости, а обращение в суд с требованием о вычете из кадастровой стоимости объекта, определенной методом массовой оценки, налога на добавленную стоимость **процессуальным законом не предусмотрено**.

Цена предложения в типичных публичных офертах объектов недвижимости содержит НДС. Следовательно, в момент возможного совершения сделки по цене, равной рыночной стоимости, цена сделки будет всегда содержать НДС (при условии, что объект сделки подлежит налогообложению).

При этом **уплата НДС и налога на имущество не влечет за собой двойного налогообложения**, поскольку относится к различным периодам владения объектом. Так, уплата налога на имущество осуществляется во время владения и эксплуатации объекта, тогда как уплата НДС только в случае отчуждения объекта, когда налог на имущество уже не уплачивается».

## **Правовые подходы судов к спорам о включении НДС в кадастровую стоимость (3)**

---

- **Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 03.02.2016 № 5-АПГ15-81**

Кадастровая стоимость здания установлена в размере равном его рыночной стоимости, определенной на основании проведенной **судебной экспертизы, без учета НДС.**

- **Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2016 № 09АП-55240/2016 по делу № А40-134041/16**

**«Тем самым, при исчислении налога на имущество из рыночной (кадастровой) стоимости здания, установленной судом, подлежит исключению содержащийся в ней НДС, учитываемый и взимаемый исключительно при совершении реальных сделок купли-продажи.**

Исключение ответчиком из формулировки судебного решения упоминания о наличии в составе кадастровой стоимости НДС ведет к необоснованному **увеличению базы налогообложения по налогу на имущество на сумму НДС и неправомерному начислению налога на налог».**





**Всегда в движении!**