

## Налог на налог



**В наболевшем вопросе о том, должна ли кадастровая стоимость объекта недвижимости включать НДС, не раз пытались поставить точку. Однако до сих пор здесь только многоточие. Почему?**

Текст: Татьяна Демидова  
Фото: Роман Кужелев



**Сергей Пивоварчик**  
Consul Group

**В**еличина НДС включена в кадастровую стоимость абсолютно всех помещений, находящихся на территории Москвы. По сути, собственникам приходится платить налог на налог. Цифры впечатляют. **Сергей Пивоварчик**, управляющий партнер Consul Group, приводит следующие примеры. В ТРЦ «Авиапарк» из-за наличия НДС в кадастровой стоимости, утвержденной по результатам судебной оценочной экспертизы, переплата за 2018 год составила 67,9 млн рублей. Еще выше переплата у БЦ «Оружейный» в Оружейном переулке – 75,8 млн рублей за 2018 год.

### **Как НДС прокрался в кадастровую стоимость?**

«Нет ни одного нормативного правового акта, который бы предусматривал корректировку кадастровой или рыночной стоимости на величину НДС, – говорит Сергей

Пивоварчик. – На мой взгляд, проблема кроется в том, что до сегодняшнего дня нет четкого понимания того, что же все-таки является базой для расчета налога на имущество организаций и конечным результатом оценки – стоимость объекта (кадастровая/рыночная) или потенциальная цена сделки с этим объектом».

Потенциальная цена сделки – это сумма, которую покупатель, вероятно, будет готов заплатить за объект сделки, напоминает г-н Пивоварчик. Если продавец и покупатель на общей системе налогообложения или стоимость объекта превышает 150 млн рублей, цена сделки будет включать в себя сумму НДС. «Теперь представим себе те объекты недвижимости, которые облагаются налогом на имущество организаций по кадастровой стоимости, – предлагает спикер. – Это торговые и бизнес-центры, при оценке которых (индивидуальной,



как рыночной или массовой, так и кадастровой) оценщик будет искать предложения о продаже объектов-аналогов со схожими характеристиками. Несложно предположить, что потенциальный продавец, размещая в Интернете предложение о продаже своего БЦ или помещения в нем, понимая, что он заплатит со сделки НДС, вероятнее всего, укажет цену предложения с учетом НДС. Принимая во внимание такие цены предложений с объектами-аналогами, оценщик выводит стоимость объекта оценки, т. е. нашего здания или помещения. По итогу оценки рыночной или кадастровой стоимости мы получаем не саму стоимость объекта, а потенциальную цену сделки с этим объектом. И только уменьшив эту стоимость на величину НДС, мы получим реальную стоимость самого объекта».

По мнению Сергея Пивоварчика, действующая методика оценки рыночной стоимости не предполагает углубленного анализа объектов-аналогов, а предлагает оценщикам просто брать данные аналоги и выводить с их помощью рыночную стоимость объекта. И когда такая стоимость переходит в налоговую базу, мы получаем экономически необоснованный налог, так называемый «НДС в кадастровой стоимости».

«Продажа земельных участков в принципе не облагается налогом на добавочную стоимость, физические лица тоже в принципе не являются плательщиками НДС, – говорит **Виталий Можаровский**, партнер Bryan Cave Leighton Paisner Russia. – НДС внутри кадастровой стоимости – это, конечно, абсурд. Когда кадастровая стоимость используется для исчисления имущественных налогов, то расчет кадастровой стоимости с учетом НДС приведет к нелепой ситуации, когда налог (имущественный) будет начисляться на налог (НДС). Я думаю, что обсуждаемая ситуация – лишь еще одна иллюстрация того, насколько люди, принимающие такие решения, оторваны от реальной жизни».

## Какую позицию займет суд?

К оценке кадастровой стоимости объектов в целом у собственников изначально было много вопросов. Как рассказал **Александр Коневский**, партнер практики недвижимости и строительства юридической компании «Пепеляев групп», ранее добиться изменения кадастровой стоимости можно было не только в судебном порядке, но и в административном – путем обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Такие комиссии создавались органами исполнительной власти субъектов РФ. Согласно статистике, в 2019 году в комиссию поступило 40 930 заявлений, из них около половины от юридических лиц. Это на 19% меньше заявлений, чем в 2018, и на 47% меньше, чем в 2017. Эксперт считает, что снижение числа обращений связано в том числе и с тем, что в случае определения кадастровой стоимости по новому порядку досудебное обжалование не является обязательным. Каковы же результаты? В 2019 году по 58% заявлений от числа принятых к рассмотрению установлена новая кадастровая стоимость недвижимости.



**Александр Коневский**

«Пепеляев групп»



**Мария Михеенкова**

Dentons



**Юрий Неведов**

АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

Если продавец и покупатель на общей системе налогообложения или стоимость объекта превышает

**150**  
млн руб.,

цена сделки будет  
включать в себя сумму НДС



Что касается судебных споров, то их число, напротив, растет. За 2019 год суды возбудили 22 373 таких дела, из них 43% – по искам юридических лиц. Это на 28% больше исков, чем в 2018. По мнению Александра Коневского, переход заявителей из административного порядка в судебный объясняется чрезвычайно высокой результативностью последнего. В случае обращений собственников в суд по делам, рассмотренным в 2019 году, требования удовлетворены в 96% случаев. Суды безоговорочно встают на сторону собственников. «Из плюсов можно отметить также подход ФНС, согласно которому для целей налогообложения вновь установленную стоимость можно использовать с самого начала того периода, когда применялась успешно оспоренная кадастровая стоимость», – говорит **Мария Михеенкова**, канд. юрид. наук, советник Dentons.

Однако именно по делам исключения НДС из установленной рыночной стоимости объектов недвижимости добиться успеха удастся лишь немногим собственникам. Несмотря на то что в 2018 году Верховный суд серией определений (в частности, от 15 февраля 2018 года № 5-КГ17-258; от 9 августа 2018 года № 5-КГ18-96) сформировал правовую позицию о недопустимости включения НДС в кадастровую стоимость объекта недвижимости.

«В основе этой позиции лежит аргументация о том, что в данном случае стоимость не используется для целей реализации, соответственно, отсутствует объект налогообложения по НДС, – объясняет **Юрий Нефедов**, юрист АБ

“Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры”. – Обратное приводило бы к ситуации двойного налогообложения, когда сумма одного налога включается в налогооблагаемую базу по другому налогу. Казалось бы, приведенная позиция должна была расставить все точки над *i*, но с практической точки зрения это не совсем так. Дело в том, что в определениях Верховного суда рассматривалась ситуация о включении НДС в состав рыночной стоимости в рамках дел об установлении кадастровой стоимости недвижимости в размере ее рыночной стоимости, а не о включении НДС непосредственно в кадастровую стоимость при проведении кадастровой оценки. Говоря о втором случае, необходимо учитывать ряд нюансов. С точки зрения законодательства налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, которая внесена в ЕГРН. В связи с этим, если кадастровая стоимость при проведении кадастровой оценки все-таки была определена с учетом НДС и впоследствии внесена в ЕГРН, то налог будет рассчитан именно исходя из нее. Исправить данную ситуацию на сегодняшний день, увы, можно только путем оспаривания такой кадастровой стоимости». При этом следует учитывать, что остаются регионы, где кадастровая стоимость рассчитывается с учетом НДС; практика не единообразна, отмечает спикер. Сложность состоит в том, что в методических рекомендациях по определению кадастровой стоимости (утв. Приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226) вопрос о включении НДС прямо не регламентирован, считает г-н Нефедов. Более того, в этих рекомендациях есть положение, согласно которому наблюдаемые на рынке цены, которые используются для определения кадастровой стоимости, «не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки», что в контексте включения в кадастровую стоимость НДС может трактоваться двояко.

Как рассказала г-жа Михеенкова, в кассационном определении Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 10 июля 2019 года № 5-КА19-15 Верховный суд подтвердил, что для целей установления рыночной стоимости объекта недвижимости НДС учитывать не нужно. Однако в действительности подобное включение встречается до сих пор, практика всегда немного отстает от разъяснений высших инстанций. «Многие пытались добиться исключения НДС из установленной рыночной стоимости объектов недвижимости, но суды обычно в таком исключении отказывают, – говорит Мария Михеенкова. – Если собственники пытаются



обжаловать решение об установлении кадастровой стоимости в части включения НДС, суды отказывают, ссылаясь на отсутствие установленного факта такого включения или оснований к пересмотру судебных актов. Если же собственники пытаются добиться такого исключения через заявления о разъяснении решения, частные жалобы и т. п., суды ссылаются на то, что по сути собственник выражает несогласие с судебными актами и, следовательно, должен идти по пути их обжалования». Теоретически выходом мог бы быть пересмотр по новым обстоятельствам ввиду формирования ВС новой правоприменительной практики, считает спикер, однако сейчас такой пересмотр ограничен, Конституционный суд указал его достаточно жесткие границы (если ВС прямо указывает на обратную силу своей новой правовой позиции). В результате остается предложить новое самостоятельное заявление об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости, но здесь нужно учитывать допустимую периодичность такого пересмотра.

Сергей Пивоварчик говорит, что в рамках административного спора (установления кадастровой стоимости в размере рыночной) до появления новых судов апелляционной и кассационной инстанций, а также новой, еще

не озвученной, позиции ВС РФ такие обращения встречались редко. Что касается споров с налоговым органом по прошлым периодам, когда все суды устанавливали стоимость с НДС, дел немало, но и сложно сказать, что их много. «В Москве – десятки тысяч собственников коммерческой недвижимости, которые уплачивают налог на имущество по кадастровой стоимости, но тех, кто не готов мириться с несправедливостью и пошел на спор с налоговым органом, – десятки, – считает Сергей Пивоварчик. – Это говорит о том, что у большинства собственников недвижимости или пассивная позиция, или они уже смирились, что уплаченное в бюджет вернуть из бюджета нереально».

## Что изменится в 2020 году?

С 2020 года государственная кадастровая оценка будет проходить по новым правилам. Как рассказал Александр Коневский, 1 января 2020 года завершился переходный период, длившийся с 2017 по 2020 год, в течение которого параллельно действовали две процедуры оценки и ее оспари-

MANAGEMENT

RD

Реклама



WE MAKE IT  
WORK\*

\*С нами работает всё

+7 495 772 77 01

WWW.RDMS.RU



## Кстати

В ТРЦ «Авиапарк» из-за наличия НДС в кадастровой стоимости, утвержденной по результатам судебной оценочной экспертизы, переплата за 2018 год составила 67,9 млн рублей. Еще выше переплата у БЦ «Оружейный» в Оружейном переулке – 75,8 млн рублей за 2018 год.

вания: по старым правилам (ФЗ «Об оценочной деятельности»), либо по новым правилам (ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 года № 237). Субъекты РФ могли по своему усмотрению выбирать, по каким правилам производить оценку. Чтобы перейти на новый порядок, субъект РФ должен был принять соответствующий нормативно-правовой акт. С 2020 года старые правила прекращают действовать, новый порядок начинает применяться на всей территории РФ.

«Одним из основных отличий является то, что проведением кадастровой оценки занимается специально созданное в субъекте бюджетное учреждение, тогда как по старым правилам этим занимались выбранные на конкурсной основе организации-оценщики, – поясняет Юрий Нефедов. – Кроме того, оценка по Закону о государственной кадастровой оценке осуществляется по единой методике, утвержденной Минэкономразвития. В то же время ожидать революционных изменений, пожалуй, не стоит». Как рассказал спикер, многие регионы (включая Москву и Санкт-Петербург) осуществляли кадастровую оценку по «новым» правилам еще в течение переходного периода. При этом нельзя сказать, что подходы к оценке по старым и новым правилам кардинально отличаются. С практической точки зрения одна из основных причин различия кадастровой и рыночной стоимости заключается в том, что кадастровая стоимость определяется методом массовой, а не индивидуальной оценки, и, при ее определении, как правило, не учитываются индивидуальные особенности объекта оценки. Это актуально как для старого, так и нового порядка. Поэтому, считает г-н Нефедов, едва ли можно говорить о том, что завершение переходного периода само по себе существенно скажется на размере налога на коммерческую недвижимость.

«В соответствии с новым порядком обращение в комиссию до заявления в суд не является обязательным, что положительно скажется на скорости разрешения споров о кадастровой стоимости, – считает г-н Коневский. – Так как кадастровую оценку будут осуществлять государственные бюджетные учреждения, созданные в субъектах РФ, которые будут действовать на постоянной основе, они смогут накапливать и систематизировать данные об объектах недвижимости, что теоретически должно привести к росту качества оценки. Так ли это будет на практике, покажет жизнь».

Что касается перемен в части оспаривания включения НДС в кадастровую стоимость объекта недвижимости, пока однозначного решения не принято. Как рассказал Сергей Пивоварчик, 5 февраля 2020 года Верховный суд РФ рассматривал дело ООО «АРТ ФОРМАТ» № 5-КА19-66 по жалобе Департамента городского имущества г. Москвы и Правительства г. Москвы. Хотя на момент написания данной статьи мотивированное решение еще не готово, стоит все же отметить, что ВС РФ отменил решение апелляционной инстанции, которая исключила сумму НДС из рыночной стоимости, рассчитанной судебным экспертом, и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции. Возможно, это значит то, что Верховный Суд РФ пересмотрел свой подход к этому вопросу, и теперь исключить НДС в споре об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной будет проблематично, предполагает спикер.

Кроме того, в Москве появился Первый апелляционный суд общей юрисдикции, который не определился, какую позицию ему занять. Какой-то судейский состав придерживается позиции исключения НДС из рыночной стоимости, а другой, наоборот, увеличивает результаты оценки на сумму НДС, если в заключении эксперта указано «без НДС». «Можно с уверенностью сказать, что сейчас на практике эта проблема стоит остро, – подводит итог Сергей Пивоварчик. – Результаты “без НДС” зачастую увеличивают на сумму НДС. А если учесть то, что на подачу жалобы в кассационную инстанцию у ДГИ и Правительства есть 6 месяцев с момента принятия судебного акта судом апелляционной инстанции, то в скором времени мы увидим множество недовольных собственников недвижимости, которые оспорили кадастровую стоимость. А их дела будут возвращать на “новый круг” и увеличивать на сумму НДС». 