



НДС при оценке очень странный предмет: когда он есть, а когда его нет?

Елена Зубкова

Директор ООО «Лаборатория судебной экспертизы ФЛСЭ»

Оценщик 1 категории (с 2006 года) «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса»,
«Оценка движимого имущества»

Член Экспертного совета Ассоциации СРОО «СВОД»

Судебный эксперт (бухгалтерские, экономические экспертизы)

Общие понятия по НДС

Налоговый кодекс

- ▶ НК РФ Статья 146. Объект налогообложения
 - ▶ реализация товаров (работ, услуг)
- ▶ НЕ объект:
 - ▶ реализация земельных участков и долей в праве на них
 - ▶ Передача имущества инвестиционного характера, в т.ч. в уставный капитал
 - ▶ передача имущества в пределах первоначального взноса участнику хозяйственного общества или товарищества (его правопреемнику или наследнику) при выходе (выбытии)
- ▶ Ставка 0%:
 - ▶ Реализация акций (долей участия в уставном капитале) российских и (или) иностранных организаций, при условии, что на дату реализации они непрерывно принадлежат налогоплательщику на праве собственности или на ином вещном праве более пяти лет

Общие понятия по НДС

Налоговый кодекс

- ▶ НК РФ Статья 145. Освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика (на ОСНО)
 - ▶ если за три предшествующих последовательных календарных месяца сумма выручки от реализации товаров (работ, услуг) этих организаций или индивидуальных предпринимателей без учета налога не превысила в совокупности два миллиона рублей
- ▶ Возникновение обязанности по уплате (на УСН, НК РФ Статья 346.13):
 - ▶ по итогам отчетного (налогового) периода доходы превысили 200 млн. рублей

Общие понятия по НДС

Бухгалтерский учет

- ▶ ДО 1 января 2022 года
- ▶ ПБУ 6/01:
 - ▶ сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов
- ▶ С 1 января 2022 года
- ▶ ФСБУ 06/2020 и ФСБУ 26/2020
 - ▶ п. 12 ФСБУ 06/2020 - общая сумма связанных с объектом ОС капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Нет поправки про суммы налогов
 - ▶ п. 11а ФСБУ 26/2020. Суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией при осуществлении капитальных вложений, включаются в стоимость капитальных вложений за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов

Общие понятия по НДС

Бухгалтерский учет

- ▶ Общий режим налогообложения
- ▶ Д08 К60 - на сумму без НДС и далее
Д01 К08 на эту же сумму -
учитывается во внеоборотных
активах - на сумму 100 000 руб.
- ▶ Д19 К60 - на сумму НДС -
учитывается в оборотных активах -
на сумму 20 000 руб.
- ▶ Упрощенная система налогообложения
- ▶ Д08 К60 на всю сумму затрат 120 000
руб. и учитывается в составе ВНА

НДС в оценке стоимости МЧА

Судебная практика

- ▶ **Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 сентября 2013 г. N 3744/13**
 - ▶ рыночная стоимость принадлежащих обществу основных средств при расчете чистых активов общества для целей определения действительной стоимости доли его участника рассчитывается без учета налога на добавленную стоимость
 - ▶ система и порядок налогообложения не имеют значения?
 - ▶ порядок учета объектов основных средств (ПБУ 6/01 → ФСБУ 06/2020 и ФСБУ 26/2020)
 - ▶ порядок определения стоимости чистых активов (Приказ Минфина РФ N 10н, ФКЦБ РФ N 03-6/пз от 29.01.2003 → Приказ Минфина России от 28.08.2014 N 84н)
- ▶ **Письмо Министерства экономического развития РФ №Д22и-1031 от 12.10.2017 г.**
 - ▶ Режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости

НДС в оценке стоимости МЧА

При расчете рыночной стоимости внеоборотных активов методом чистых активов исключать НДС когда:

□ Общество применяет ОСН (ОСНО)

□ Общество применяет ОСН (ОСНО), освобождено от уплаты по ст. 145 НК РФ (выручка за месяца не более 2 млн руб.), но определенная оценщиком (экспертом) рыночная стоимость внеоборотных активов общества превышает 2 млн руб., т.е. общество утрачивает освобождение от уплаты НДС по ст. 145 НК РФ

□ Общество применяет УСН, но определенная оценщиком (экспертом) рыночная стоимость внеоборотных активов общества в совокупности с доходами в текущем периоде (с начала года) превышает 200 млн руб., т.е. общество утрачивает возможность использования спец режима.

□ Общество применяет УСН, но имеется подтверждение, что на дату принятия к учету этих активов общество применяло ОСН (ОСНО) и в бухгалтерском балансе внеоборотные активы учтены без НДС

НДС в оценке для оспаривания КС

▶ До 2014 года

- ▶ База для налогообложения по налогу на имущество организаций - балансовая стоимость - без учета налога на добавленную стоимость

▶ 2014 - 2020 годы

- ▶ Кадастровая стоимость объекта, установленная в размере рыночной, для целей налогообложения подлежит уменьшению на содержащийся в ней НДС (Письма ФНС РФ, Минфина РФ)

▶ 2020 год - настоящее время.

- ▶ Для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость отдельно не выделяется из рыночной стоимости, не учитывается (Обзор судебной практики ВС РФ за 1 полугодие 2020 года, п. 52)
 - ▶ не является ценообразующим фактором
 - ▶ не происходит сделки по отчуждению - т.е. не возникает обязанность по уплате налога
 - ▶ для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки