Проблема учета НДС при оценке недвижимого имущества для целей залогового обеспечения

Проблемы учета НДС в расчетах рыночной стоимости объектов оценки существовали с момента возрождения оценочной деятельности в Российской Федерации. После внесения дополнений в Налоговый кодекс, допускающий специальные режимы налогообложения, освобождающие от уплаты НДС, проблем у оценщиков прибавилось. С развитием системы кредитования необходимость детального рассмотрения проблемы учета НДС в рыночной стоимости объекта оценки существенно возросла. В настоящее время кредитные учреждения выставляют свои дополнительные требования к отчетам, одним из пунктов которых являются требования по учету НДС в расчетах итоговой рыночной стоимости. При этом ряд банков требуют отражать рыночную стоимость предмета залога «с учетом НДС», другие – «без НДС». В данной статье приведена попытка разобраться в сложившейся ситуации с целью выработки единых рекомендаций по данному непростому вопросу.

Прежде всего рассмотрим данную проблему с учетом предпосылок, заложенных в понятие рыночной стоимости.

Рыночная стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и стандартом) объекта залога на момент его реализации при наличии в нашей стране разных систем налогообложения не может однозначно учитываться «с НДС»/«без НДС» или «НДС нет» (по факту «НДС нет» это не то же самое, что и «без НДС»).

Если объект оценки при сделке купли-продажи и/или эксплуатации допускает использование специального налогового режима (СНР)*, то, исходя из принципа, заложенного в рыночную стоимость «…наи-

сноски

** Специальные налоговые режимы в зависимости от вида производимой продукции, объема выручки и стоимости основных средств организации позволяют налогоплательщику использовать ЕСН, УСН, ЕНВД*

ЕСН – система налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог)
УСН – упрощенная система налогообложения
ЕНВД – система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности

В. Ястребов,
директор компании «Мир Деловых Консультаций», сертифицированный оценщик недвижимости TEGoVA, член Экспертного совета СМАО

М. Круглов,
заместитель директора по оценке компании «Мир Деловых Консультаций», сертифицированный оценщик недвижимости TEGoVA, член Экспертного совета СМАО

более вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией», специальный налоговый режим будет использован. Соответственно для РАЗУМНОГО продавца, покупателя, арендодателя наиболее вероятная цена сделки (купли-продажи/аренды) не будет включать НДС – в параметрах договора будет указано «НДС нет». В противном случае можно поставить вопрос о разумности действий сторон и/или наличия каких-либо чрезвычайных обстоятельств. На практике, даже при превышении ограничений по выручке и стоимости основных средств (для УСН), сделки купли-продажи формируются по варианту «НДС нет» за счет дробления собственников, арендодателей объекта недвижимости.

Варианты расчета рыночной стоимости объекта залога по упрощенной системе налогообложения (потенциальные покупатели подобных объектов находятся на специальных налоговых режимах)

Особенности расчета в подходах	Налоговые последствия для банка при реализации залога

1 вариант ЗАЛОГОДАТЕЛЬ находится на специальном налоговом режиме

Затратный подход

Все затраты при определении стоимости улучшений целесообразно учитывать с НДС, так как в основном все строительные организации, имеющие допуск на строительство капитальных зданий и сооружений, работают по обычной системе налогообложения. Соответственно в затраты на строительство для собственника, находящегося на специальном налоговом режиме, войдет НДС оплаченной строительной организации.

Сравнительный подход

Целесообразно использовать аналоги, в которых «НДС нет». Если часть объектов выставлена на продажу «с НДС», то к расчету принимаем всю сумму, как «НДС нет». Потенциальные покупатели – физические и юридические лица – находятся на СНР и возмещение НДС у них не возникает. Поэтому их будет интересовать только конечная цена сделки.

Доходный подход

Целесообразно использовать аналоги по аренде, в которых «НДС нет». Если часть объектов аренды предлагается «с НДС», то к расчету принимаем всю сумму как «НДС нет». Для небольших объектов недвижимости потенциальные арендаторы – физические и юридические лица, находящиеся на СНР, соответственно возмещение НДС у них не возникает, поэтому их будет интересовать только конечная стоимость арендной платы. При этом в операционных расходах затраты, облагаемые НДС, необходимо учитывать в полном объеме, то есть с НДС.

Согласование результатов

Подсчитанная таким образом стоимость объекта залога (и земельного участка и здания) не включает НДС, точнее, «НДС нет», при этом она максимально отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости для подобных объектов, т. е. соответствует рыночной стоимости.

Проблем с выделением стоимости права собственности земельного участка из общей стоимости объекта недвижимости не возникает.

При реализации объекта залога

Продажа заложенного имущества с публичных торгов или аукциона;

1. Отчуждение заложенного имущества залогодателем третьему лицу с согласия банка.
2. Продажа заложенного имущества с публичных торгов или аукциона в рамках исполнительного производства.
3. Реализация заложенного имущества при процедуре банкротства. Необходимость оплаты НДС ни у банка, ни у залогодателя не возникает. Необходимость корректировки полученной рыночной стоимости (в которой НДС нет) отсутствует.
4. Реализация объекта залога банком или специализированной организацией (по поручению банка) после добровольного отчуждения имущества банку залогодателем или при получении имущества (за 75% от стоимости), в случае если торги в рамках исполнительного производства будут признаны несостоявшимися.

Необходимость оплаты НДС после реализации объекта (помещения или здания) возникает у банка как у организации, являющейся плательщиком НДС. При этом у банка отсутствует возможность зачета НДС, так как по договору отчуждения в цене сделки «НДС нет». При продаже права собственности земельного участка необходимость оплаты НДС не возникает, так как сделки купли-продажи с земельными участками не облагаются НДС.

В данном случае, с одной стороны, целесообразно рыночную стоимость здания (помещения), полученную указанным расчетом (в которой НДС нет), уменьшить на величину НДС для компенсации потерь банка, связанных с оплатой НДС после реализации объекта залога. С другой стороны, при данной схеме «внесудебной» реализации залога нет необходимости с вырученной суммы нести судебные издержки, 7% – исполнительный сбор и 5% – за услуги поверенных, привлекаемых для реализации имущества на торгах. Поэтому потери, возникающие при реализации залога из-за необходимости оплаты НДС, практически полностью компенсируются экономией на затратах, связанных с исполнительным производством.

2 вариант ЗАЛОГОДАТЕЛЬ находится на общей системе налогообложения

Учитывая, что типичные продавцы и покупатели подобного рода объектов недвижимости находятся на специальных режимах налогообложения, то расчет затратным, сравнительным, доходным подходами производится аналогично первому варианту.

Согласование результатов

Формально подсчитанная таким образом стоимость объекта залога не включает НДС, точнее, «НДС нет», но при этом она максимально отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости для подобных объектов, т. е. соответствует рыночной стоимости.

В сложившейся ситуации после разделения общей стоимости недвижимости на стоимость права собственности земельного участка и стоимость улучшений необходимо принять во внимание:

- полученная данным расчетом стоимость улучшений имеет максимальную стоимость для типичных участников рынка;
- для участников рынка, находящихся на специальных режимах налогообложения, имеет значение итоговая цена объекта, так как они лишены возможности «зачета НДС»;
- если залогодатель находится на общей системе налогообложения, то при любом отчуждении здания/помещения в цене сделки должен быть указан НДС.

На основании вышеизложенного оценщики считают, что в данном случае полученная стоимость улучшений включает НДС (без применения дополнительной корректировки), и в отчете о рыночной стоимости должна быть отражена:

- рыночная стоимость земельного участка «без НДС»;
- рыночная стоимость здания/помещения «с учетом НДС».

При реализации объекта залога:

1. Продажа заложенного имущества с публичных торгов или аукциона;
2. Отчуждение заложенного имущества залогодателем третьему лицу с согласия банка.
3. Продажа заложенного имущества с публичных торгов или аукциона в рамках исполнительного производства.
4. Реализация заложенного имущества при процедуре банкротства. Необходимость оплаты НДС у банка не возникает. Проблема оплаты НДС в данных случаях ложится на залогодателя. Учитывая, что действующее законодательство ставит в приоритет оплату задолженности по кредитам, а потом уже налоговые платежи, необходимость корректировки полученной рыночной стоимости (в которой учитывается НДС в улучшениях) отсутствует.
5. Реализация объекта залога банком или специализированной организацией (по поручению банка) после добровольного отчуждения имущества банку залогодателем или при получении имущества банком (за 75% от стоимости), в случае если торги в рамках исполнительного производства будут признаны несостоявшимися.

Необходимость оплаты НДС после реализации объекта (помещения или здания) возникает у банка как у организации, являющейся плательщиком НДС. При этом у банка существует возможность зачета НДС, так как по договору отчуждения в цене сделки будет указан НДС. При продаже права собственности земельного участка необходимость оплаты НДС не возникает, так как сделки купли-продажи с земельными участками не облагаются НДС.

В данном варианте необходимость корректировки полученной рыночной стоимости (в которой учитывается НДС в улучшениях) отсутствует, так как сумма НДС к оплате при продаже объекта полностью компенсируется НДС к возмещению оплаченного при покупке залога.

Если объект оценки при сделке купли-продажи и/или эксплуатации не допускает использования специального налогового режима, то, исходя из принципа, заложенного в рыночную стоимость (см. выше), будет использован общий режим налогообложения. Соответственно для РАЗУМНОГО продавца, покупателя, арендодателя наиболее вероятная цена сделки (купли-продажи/аренды) будет включать НДС – в параметрах договора будет указана сумма сделки « с НДС» и величина НДС.

ВЫВОД: неоднозначность по наличию в рыночной стоимости НДС будет продолжаться до сохранения в нашей стране одновременно нескольких различных режимов налогообложения. Поэтому для принятия решения банку о целесообразности применения в расчетах и в итоговой рыночной стоимости объектов залога НДС необходимо учитывать варианты продажи объекта при невозможности возврата долга.

Перечень таких вариантов с соответствующими комментариями приведен в таблицах.

На основании вышеизложенного материала можно сделать вывод.

Объекты залогового обеспечения, для которых основной рынок представлен физическими и юридическими лицами, находящимися на специальных режимах налогообложения, целесообразно использовать в расчетах режим ЕСН, УСН, ЕНВД. При этом в итоговой рыночной стоимости указывается «НДС нет». Дополнительную понижающую корректировку на НДС при самостоятельной продаже залогов после отчуждения заложенного имущества банку проводить также нецелесообразно, так как потери, возникающие при реализации залога из-за необходимости оплаты НДС, практически полностью компенсируются экономией на затратах, связанных с исполнительным производством.

Объекты залогового обеспечения, для которых основной рынок представлен юридическими лицами, находящимися на общем режиме налогообложения, целесообразно использовать в расчетах при общем режиме налогообложения. При этом в итоговой стоимости указываются рыночная стоимость земельного участка «без НДС», рыночная стоимость здания/помещения «с учетом НДС». Дополнительную понижающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к ничем не обоснованному занижению стоимости залога. Опыт работы со Сбербанком России и Россельхозбанком показывает, что данные кредитные учреждения для расчета залоговой стоимости учитывают рыночную стоимость с НДС.

Варианты расчета рыночной стоимости объекта залога по обычной системе налогообложения (потенциальные покупатели подобных объектов находятся на обычной системе налогообложения)

Особенности расчета в подходах	Налоговые последствия для банка при реализации залога

3 вариант ЗАЛОГОДАТЕЛЬ находится на общей системе налогообложения

Расчет адекватного учета стоимости земельного участка доходным, затратным и сравнительным подходами, целесообразно произвести без учета НДС. Корректировку на НДС улучшений объекта залога произвести после согласования результата.

Затратный подход

Все затраты при определении стоимости улучшений учитываются без НДС.

Сравнительный подход

Целесообразно использовать аналоги, в которых цена «с НДС», с последующей корректировкой на «очищение» НДС. Если часть объектов выставлена на продажу с ценой продажи «НДС нет», то к расчету принимаем всю сумму, как «с НДС», и далее также очищаем от НДС.

Доходный подход

Все расчеты доходов и расходов произвести без учета НДС. При расчете доходов целесообразно использовать аналоги по аренде «с НДС» с последующей корректировкой на «очищение» НДС, то есть к расчету ПВД использовать арендную ставку «без НДС». Если часть объектов выставлена на продажу с «НДС нет», то к расчету, аналогично сравнительному подходу, принимаем всю сумму, как «с НДС» с последующей корректировкой на «очищение» от НДС. Все затраты, в том числе и резерв на замещение, принимаем без учета НДС.

Согласование результатов

Рассчитанная таким образом стоимость объекта залога «без НДС», рыночная стоимость как «...наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден...» для данной категории недвижимости должна включать НДС на улучшения.

На основании вышеизложенного оценщики считают, что в данном случае к полученной стоимости улучшений необходимо прибавить НДС, и в отчете о рыночной стоимости должна быть отражена:

- рыночная стоимость земельного участка «без НДС»;
- рыночная стоимость здания/помещения «с учетом НДС».

При реализации объекта залога:

1. Продажа заложенного имущества с публичных торгов или аукциона;
2. Отчуждение заложенного имущества залогодателем третьему лицу с согласия банка.
3. Продажа заложенного имущества с публичных торгов или аукциона в рамках исполнительного производства.
4. Реализация заложенного имущества при процедуре банкротства. Необходимость оплаты НДС у банка не возникает. Проблема оплаты НДС в данных случаях ложится на залогодателя. Учитывая, что действующее законодательство ставит в приоритет оплату задолженности по кредитам, а потом уже налоговые платежи, необходимость корректировки полученной рыночной стоимости (в которой учитывается НДС в улучшениях) отсутствует.
5. Реализация объекта залога банком или специализированной организацией (по поручению банка) после добровольного отчуждения имущества банку залогодателем или при получении имущества банком (за 75% от стоимости), в случае если торги в рамках исполнительного производства будут признаны несостоявшимися.

Необходимость оплаты НДС после реализации объекта (помещения или здания) возникает у банка как у организации, являющейся плательщиком НДС. При этом у банка существует возможность зачета НДС, так как по договору отчуждения в цене сделки будет указан НДС. При продаже права собственности земельного участка необходимость оплаты НДС не возникает, так как сделки купли-продажи с земельными участками не облагаются НДС.

В данном варианте необходимость корректировки полученной рыночной стоимости (в которой учитывается НДС в улучшениях) отсутствует, так как сумма НДС к оплате при продаже объекта полностью компенсируется НДС к возмещению оплаченного при покупке залога.