



О контроле рыночного характера внутригрупповых сделок в энергетических холдингах

Козодаев М.А.

Начальник Отдела оценки ОАО «ЛУКОЙЛ»

Санкт-Петербург, 2009
Conference-hall Гранд Отель ЕВРОПА



Случаи осуществления контроля

- ❑ статья 77 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.1995 «Об акционерных обществах»
- ❑ статья 40 части первой Налогового кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ)



Статья 40 НК РФ.

Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения



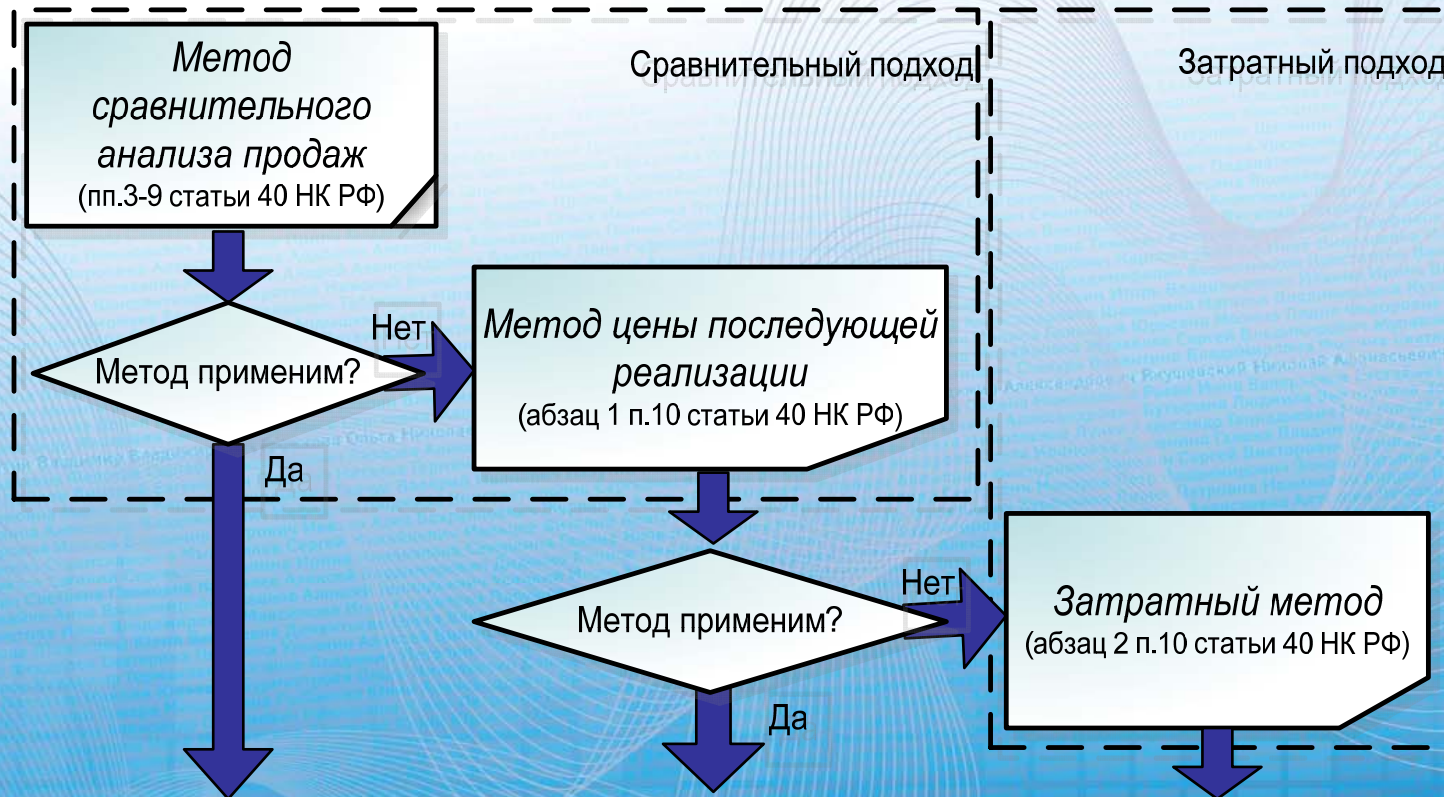
Случаи контроля правильности цен сделок

1. Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях:

- 1) **между взаимозависимыми лицами;**
- 2) по товарообменным (бартерным) операциям;
- 3) при совершении внешнеторговых сделок;
- 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени.



Порядок определения рыночной «цены»



Рыночная «цена»



Спор по налогообложению – случай обязательной оценки

Проведение оценки объектов оценки является
обязательным...

а также при возникновении спора о стоимости объекта
оценки, в том числе:

...

при проведении оценки объектов оценки в целях
контроля за правильностью уплаты налогов в случае
возникновения спора об исчислении налогооблагаемой
базы.

*Статья 8 Федерального закона
от 26.07.1998 № 135-ФЗ*

*«Об оценочной деятельности в Российской
Федерации»*



Оценка товаров



Определение термина «товар»

3. Товаром для целей настоящего Кодекса признается любое имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации. В целях регулирования отношений, связанных с взиманием таможенных платежей, к товарам относится и иное имущество, определяемое Таможенным кодексом Российской Федерации.

Статья 38 Налогового кодекса РФ



Нормативные документы

ОТСУТСТВУЮТ!!!



Оценка работ и услуг



Определение терминов «работа» и «услуга»

4. Работой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организации и (или) физических лиц.
5. Услугой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности.

Статья 38 Налогового кодекса РФ



Оценка аренды (определение рыночной арендной платы)



Две точки зрения на аренду

- **«ЦИВИЛИСТЫ»:**

- аренда регламентируется главой 34 ГК РФ, в то время как работы – главой 37, а услуги – главой 39
- аренда не является самостоятельным объектом оценки
- сначала должна рассчитываться рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества, а рыночная арендная плата должна определяться как производная от нее величина

- **«НАЛОГОВИКИ»:**

- аренда укладывается в понятие «услуга», так как данный термин определен в статье 38 НК РФ



Общие положения ГК РФ об аренде (1)

Глава 34. Аренда

§ 1. Общие положения об аренде

Статья 606. Договор аренды

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) **имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.**

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.



Общие положения ГК РФ об аренде (2)

Статья 607. Объекты аренды

1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые **не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования** (непотребляемые вещи).

...



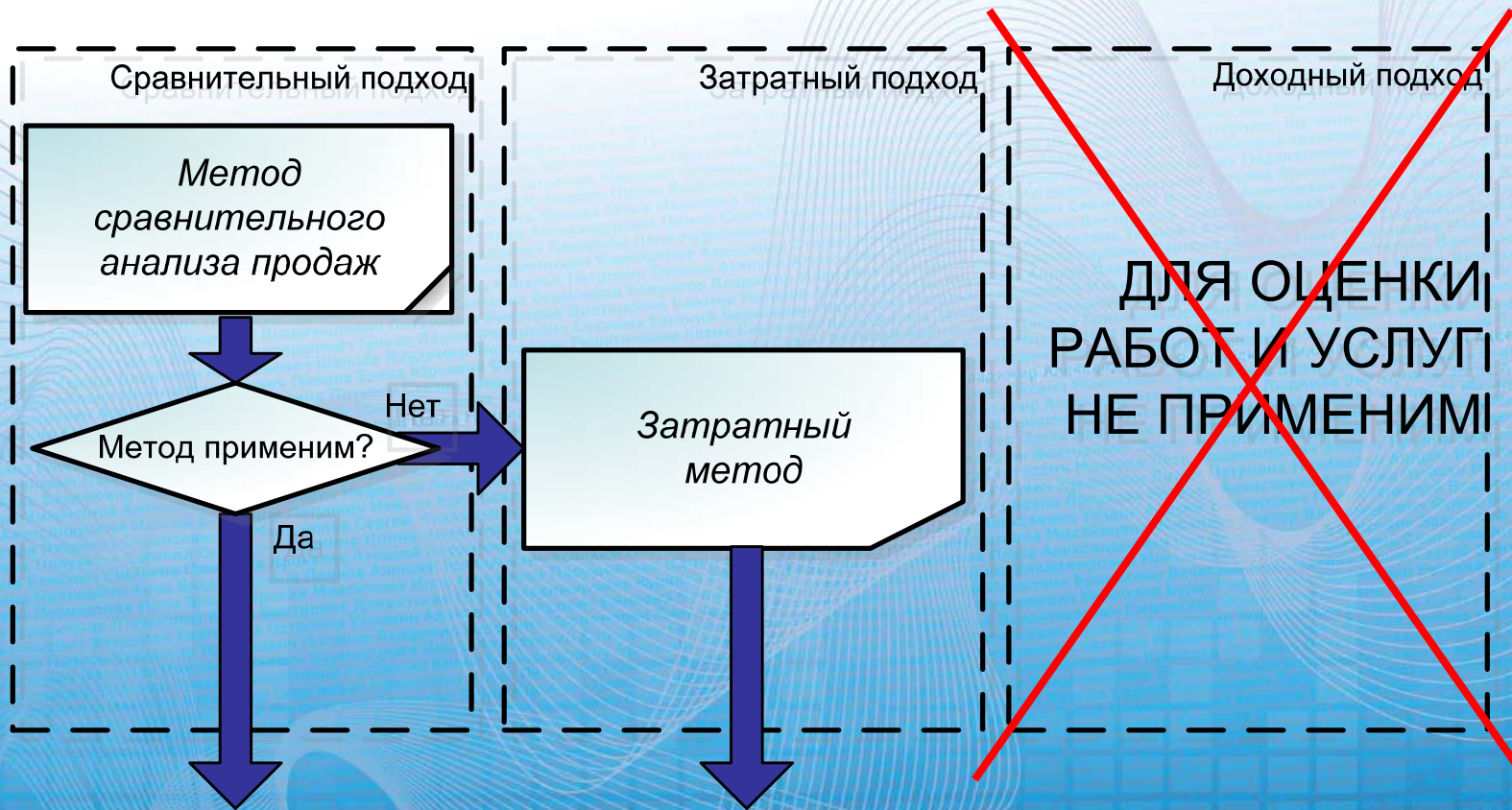
Проект Федерального методического руководства «Оценка работ и услуг»



Оценка работ и услуг



Порядок оценки работ и услуг



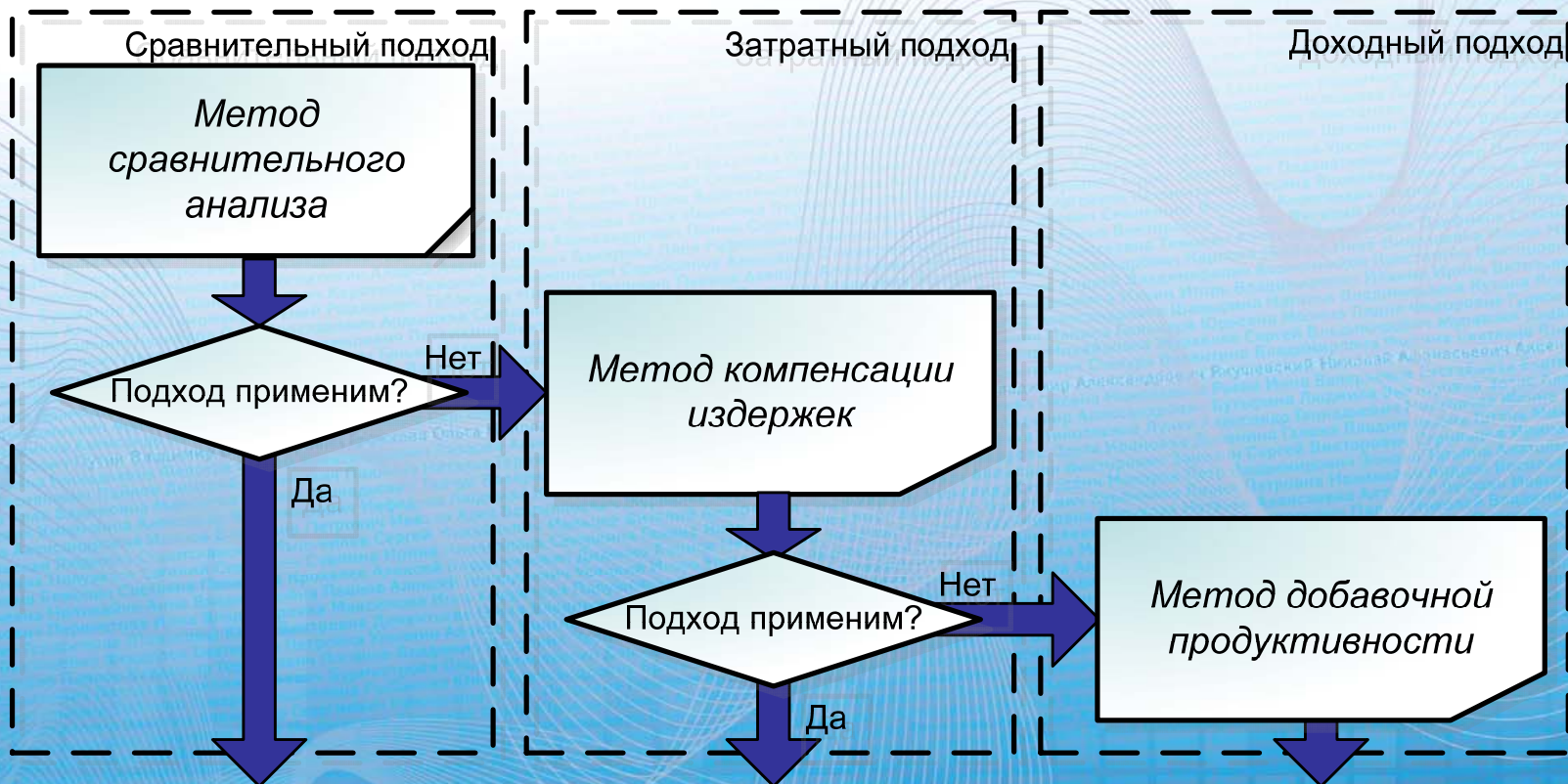
Рыночная стоимость



Оценка аренды (определение рыночной арендной платы)



Порядок оценки аренды



Рыночная арендная плата



Модификации метода компенсации издержек

- ❑ Подметод рекапитализации
- ❑ *Подметод валового рентного множителя*
- ❑ Подметод экономической амортизации



Подметод рекапитализации (1)

1. определение рыночной стоимости сдаваемого в аренду имущества
2. расчет коэффициента капитализации
3. расчет чистого операционного дохода как произведения рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации
4. расчет операционных затрат арендодателя (налоговых и эксплуатационных)
5. расчет действительного валового дохода как суммы чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя



Подметод рекапитализации (2)

- расчет рыночной арендной платы (потенциального валового дохода) как действительного валового дохода скорректированного на величину возможных потерь от недозагрузки и неплатежей



Подметод экономической амортизации (1)

1. определение затрат на замещение или рыночной стоимости сдаваемого в аренду имущества
2. определение полного или остаточного срока экономической жизни имущества
3. расчет «экономической» амортизации как отношения затрат на замещение к полному сроку экономической жизни имущества или как отношение рыночной стоимости к остаточному сроку экономической жизни имущества
4. расчет «экономической» прибыли как произведения «экономической» амортизации и рентабельности продаж



Подметод экономической амортизации (2)

5. расчет эксплуатационных затрат арендодателя
6. расчет рыночной арендной платы как суммы «экономической» амортизации, «экономической» прибыли и эксплуатационных затрат арендодателя



Общие черты модификаций метода

- ❑ требуют расчета рыночной стоимости сдаваемого в аренду имущества, причем в лучшем случае двумя подходами:
 - затратным
 - сравнительным
- ❑ базируются на предположении о линейном изменении стоимости (амортизации) сдаваемого в аренду имущества
- ❑ отражают исключительно точку арендодателя и обеспечивают ему всегда положительную рентабельность аренды



Особенности добычных (исчерпаемых) активов

Каждое месторождение – уникально! Поэтому **прямое сопоставление затруднительно или неуместно!**

П. 5.3.1 МР 14 МСО-2007

У этих активов есть одна отличительная особенность: **стоимость годовой аренды зависит от объема вводимых ресурсов и добычи (производственных результатов)**, и это, в свою очередь, оказывает влияние на оставшийся срок экономической жизни актива, а, следовательно, – и на его капитальную стоимость

П.2.1 Р 4 Стандартов оценки RISC



Метод добавочной продуктивности (1)

1. прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду
2. прогнозируются операционные издержки:
 - арендодателя;
 - арендатора (без арендной платы)
3. рассчитывается прогнозная добавочная продуктивность (ЕВITDA) как разность прогнозной выручки и прогнозных операционных издержек арендодателя и арендатора



Метод добавочной продуктивности (1)

4. рассчитывается рыночная (при отсутствии рыночной – инвестиционная) стоимость **всех материальных и нематериальных** факторов производства, являющихся компонентами имущественного комплекса, **включая оборотные средства**
5. рассчитывается доля добавочной продуктивности, приходящаяся на сдаваемое в аренду имущество, пропорционально доле ее стоимости в суммарной стоимости имущественного комплекса
6. рыночная арендная плата рассчитывается как сумма данной доли и операционных затрат арендодателя



Библиография



Нормативные акты на рассмотренную тему

Арбитражная практика

- Постановление ФАС ВСО от 14.01.2009 № А19-5934/08-56-Ф02-6547/08

Кодексы и иные законы

- Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 1. Федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ (в редакции Федерального закона от 03.06.2009 № 117-ФЗ)
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 07.05.2009 № 91-ФЗ)



Стандарты оценочной деятельности

Международные стандарты

- Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 / Пер. с англ. И.Л.Артеменкова, Г.И.Микерина, А.И.Артеменкова; под ред. Г.И.Микерина и И.Л.Артеменкова – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2008. – 422 с.

Зарубежные национальные стандарты

- Стандарты оценки RICS, 6-ое издание. / Пер. с англ. И.Л.Артеменкова и др. – М.: RICS Россия, 2008. – 104 с.



Проекты технических заданий Росимущества

- Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной величины арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью РФ и расположенные на территории поселений
- Техническое задание на определение величины арендной платы за использование причальных стенок
- Техническое задание на определение величины арендной платы за использование аэродромных комплексов



Публикации по теме (1)

Книги

- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 535 с.
- Яскевич Е.Е. Методика оценки величин арендных ставок объектов недвижимости с помощью затратного подхода – М.: НПЦПО, 2005. – 16 с.



Публикации по теме (2)

Статьи

- Васильцов С.В., Попкова Г.Л., Ромаш Е.В. Особенности определения рыночной стоимости товаров для целей налогообложения // М., Имущественные отношения. 2009, № 4 (91). – стр. 51-58
- Григорьев А.А., Козин П.А. Рыночная ставка арендной платы для специализированной недвижимости // Финансовая газета. 2006, № 50
- Зеленский Ю.В. Методика расчета арендной платы за пользование специализированной собственностью // Вопросы оценки. 2008, № 3, стр. 38-48



Публикации по теме (3)

- Козин П.А., Скуратов Т.А., Боричев К.В. Оценка величины рыночной арендной платы за пользование недвижимыми объектами транспорта на примере оценки морских причальных сооружений. // Сборник статей международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы эффективного управления в железнодорожной отрасли» 14-15 мая 2008 г.
- Окуневи́ч Г.Г., Заломнова О.В. Определение объекта оценки при расчете рыночного уровня арендной платы. // Сборник статей I Международного конгресса «Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России» 25-26 ноября 2008 г.



**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**