



АРБЕЛЬ

юридический консалтинг  
нового поколения

УПЛАТА НАЛОГА  
С НАЛОГА –  
АБСУРД

НДС НЕ ДОЛЖЕН  
УВЕЛИЧИВАТЬ  
НАЛОГОВУЮ  
БАЗУ ПО НАЛОГУ  
НА ИМУЩЕСТВО  
ОРГАНИЗАЦИЙ

[www.arbel.tax](http://www.arbel.tax)



В соответствии со сложившейся правоприменительной практикой, расчет кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости производится с учетом налога на добавленную стоимость, который прибавляется к стоимости имущества.

ДО НЕДАВНЕГО ВРЕМЕНИ СУЩЕСТВОВАЛО ДВЕ РАЗЛИЧНЫХ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ СУДОВ И НАЛОГОВЫХ ОРГАНОВ, ПО ПОВОДУ ТОГО СТОИТ ИЛИ НЕТ УЧИТЫВАТЬ НДС В КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.

В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА ВЕРХОВНЫЙ СУД, НАКОНЕЦ, ПОСТАВИЛ ТОЧКУ В ЭТИХ МНОГОЛЕТНИХ СПОРАХ.



Ранее позиция судебных органов относительно исключения НДС из Кадастровой стоимости выражалась следующим образом:

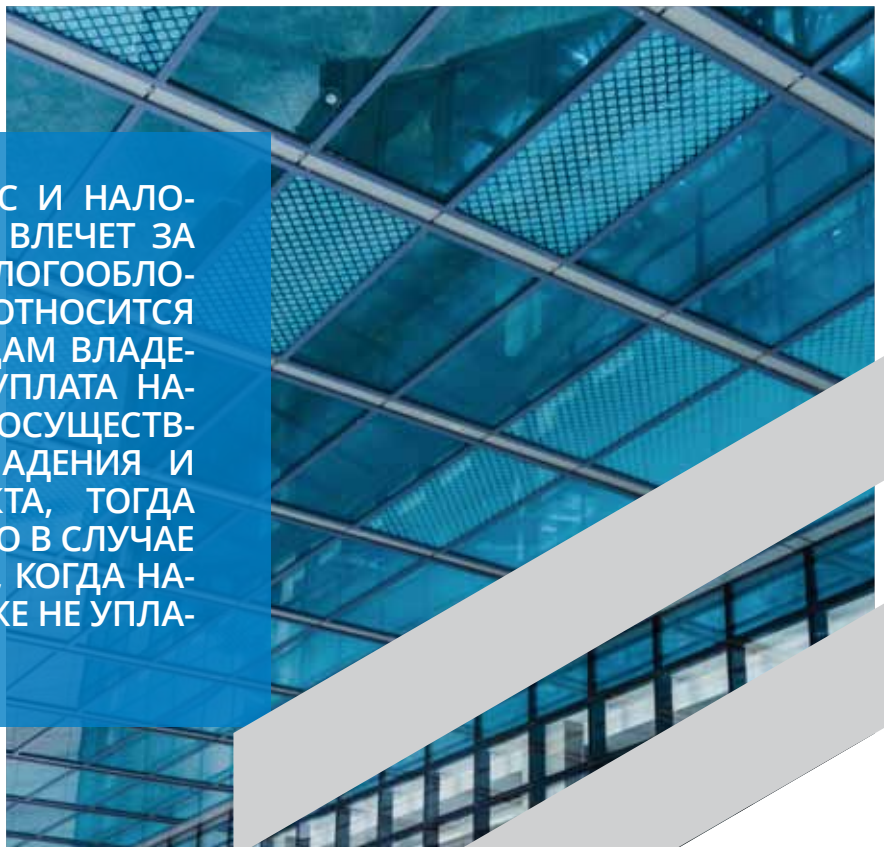
Доводы административного истца о необходимости определения кадастровой стоимости нежилого здания в размере рыночной без учета НДС подлежат отклонению. Так, исходя из определения, приведенного в Федеральном законе от 29 июля 1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке.

При этом объект оценки должен быть представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки. 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).

*Следует обратить внимание на Определение Верховного суда РФ от 15.02.2018 по делу № 5-КГ17-258, в котором суд пересмотрел дело по заявлению ЗАО «ТД Зеленоград» и направил дело на новое рассмотрение в Мосгорсуд со следующей формулировкой:*

*«Судебная коллегия по административным делам ВС РФ полагает, что выводы судов о включении налога на добавленную стоимость в кадастровую стоимость в размере рыночной, основан на неверном токовании норм права»*

**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».**



Но само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость.

В случае с недвижимым имуществом возникновение обязанности по уплате НДС при сделке зависит не только от того, является ли имущество объектом налогообложения по НДС в соответствии с налоговым законодательством, но и от формы и структуры самой сделки, а так же системы налогообложения юридического лица.

Стоимость объекта не должна зависеть от этих факторов и быть во всех случаях единой величиной. Именно поэтому стоимость недвижимого имущества должна быть рассчитана как налоговая база без НДС.

*«Рыночная стоимость объекта недвижимости – это расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести»*

**НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ РАССЧИТЫВАЕТСЯ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ПО КОТОРОЙ ОН УЧИТЫВАЕТСЯ НА СООТВЕТСТВУЮЩЕМ СЧЕТЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА, КОТОРАЯ НЕ ВКЛЮЧАЕТ НДС, ПОСКОЛЬКУ ЭТОТ НАЛОГ ВЫДЕЛЯЕТСЯ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ИМУЩЕСТВА И УЧИТЫВАЕТСЯ НА ОТДЕЛЬНОМ СЧЕТЕ.**



# ЧТО ТАКОЕ НДС?

Все особенности налогообложения в отношении НДС установлены НК РФ. В главе 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ определены налогоплательщики и все основные элементы налогообложения НДС.

В контексте оценочной деятельности необходимо обратить внимание на ст. 146 НК РФ, где написано, что НДС облагается реализация товаров, предметов залога и передача имущественных прав.

При этом в контексте НК РФ товаром признается любое имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации. А под имуществом понимаются виды объектов гражданских прав (за исключением имущественных прав), относящихся к имуществу в соответствии с ГК РФ (п. 2 ст. 38 НК РФ).

*НДС – налог на добавленную стоимость, который относится к федеральным налогам.*

**ПРИ ОСПАРИВАНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗАЯВИТЕЛЬ НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ РЕАЛИЗАЦИЮ ТОВАРА, ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА ИЛИ ПЕРЕДАЧУ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

НК РФ предусматривает большое количество уточнений в отношении субъектов уплаты НДС и порядка налогообложения. В контексте оценочной деятельности оценщик в подавляющем большинстве случаев, не имеет достоверной информации о применении или не применении субъектами НДС.

Например, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, применяющее упрощенную систему налогообложения, НДС не платят. Тот же индивидуальный предприниматель, но уже на общей системе налогообложения, также не будет платить НДС, если реализуемое имущество не использовалось для предпринимательской деятельности.

И таких исключений еще очень много.

Таким образом, результаты оценки объектов недвижимости для целей установления их кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости должны определяться без учета НДС. Для корректного формирования итоговой величины стоимости при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды, операционных расходах и инвестиционных затратах рекомендуется проводить их очистку от этого налога и все дальнейшие расчеты осуществлять на основе величин, не включающих НДС.

# ПОЧЕМУ ЖЕ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ОСТАЕТСЯ НЕГАТИВНОЙ?

В случаях, когда Налоговым кодексом Российской Федерации для целей налогообложения на имущество организаций предусматривается использование сведений о кадастровой стоимости такого имущества, порядок расчета налоговой базы не предусматривает каких-либо корректировок (поправочных коэффициентов, вычетов и т.д.) к величине кадастровой стоимости.

В свою очередь, кадастровая стоимость является конкретной величиной на установленный период времени, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в будущем – в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке») и внесенной в Единый государственный реестр недвижимости.

Порядок применения кадастровой стоимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, установленной статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», не предусматривает возможность использования скорректированной величины кадастровой стоимости, не содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

*Согласно письму Департамента экономической политики и развития города Москва, за номером 38198 от 07.04.2018 следует, что порядок определения налоговой базы по налогу на имущество организации устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации и законами субъектов РФ.*

**ЭТУ ПОЗИЦИЮ РАЗДЕЛЯЕТ И ДЕПАРТАМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ, КОТОРЫЙ ТАК ЖЕ СЧИТАЕТ, ЧТО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ (ОТЛИЧНОЙ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ, ВНЕСЕННОЙ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ПРИМЕНЯЕМОЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ) ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО.**

ВЫПУЩЕННЫЕ ДЕ-  
ПАРТАМЕНТАМИ  
ОФИЦИАЛЬНЫЕ  
ПИСЬМА  
ОРИЕНТИРУЮТ,  
ЧТО СВЕДЕНИЯ  
О КАДАСТРОВОЙ  
СТОИМОСТИ,  
ВНЕСЕННЫЕ В  
ГОСУДАРСТВЕН-  
НЫЙ КАДАСТР  
СЛЕДУЕТ СЧИТАТЬ  
ЕДИНСТВЕННО  
ВЕРНЫМИ ДЛЯ  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
НАЛОГОВОЙ  
БАЗЫ





И так как Налоговый орган не имеет право самостоятельно принимать решения в отношении включения или исключения суммы НДС при уплате налога на имущество, любое обращение к ним юридического лица о перерасчете налоговых исчислений или возврате ранее уплаченных сверх сумм, даже с учетом решения Верховного суда, остаются и будут оставаться отклоненными.

Исходя из представленной информации, работающий по сей день алгоритм оспаривания ошибочного включения НДС в расчет и уплаты налога на имущество от кадастровой стоимости, к сожалению, совершенно не жизнеспособный.

**СПЕЦИАЛИСТЫ  
КОНСАЛТИНГОВОЙ  
КОМПАНИИ «АРБЕЛЬ»  
ПОТРАТИЛИ 3 МЕСЯЦА  
НА РАЗРАБОТКУ  
НОВОГО АЛГОРИТМА  
ИСКЛЮЧЕНИЯ НДС,  
ВКЛЮЧЕННОГО  
В ОЦЕНКУ  
НЕДВИЖИМОСТИ.**

**ВЫ ХОТИТЕ ПОЛУЧИТЬ БОЛЬШЕ  
ИНФОРМАЦИИ?! ТОГДА ПОЗВОНИТЕ  
+7 499 27 27 027 ЧТОБЫ НАЗНАЧИТЬ  
ВСТРЕЧУ С НАШИМИ СПЕЦИАЛИ-  
СТАМИ В ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ.**

В течение этого времени мы отслеживали появляющуюся судебную практику, проводя сбор доказательной базы, усиливающей правовую позицию обращения о исключении НДС из расчета налога на имущество и возврате ранее переплаченных сумм.

**СТОЛЬКО УПЛАЧЕНО В БЮДЖЕТ  
ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО  
ОРГАНИЗАЦИЙ:**



**420 009**


**МЛРД. РУБ.**

2014	2016
94 МЛРД.	97,3 МЛРД.
2015	2017
96,7 МЛРД.	132,9 МЛРД.

**НДС ЗА ЭТИ ГОДЫ СОСТАВИЛ**


**75 762**

**МЛРД. РУБ.**



СРЕДИ ЭТИХ  
МИЛЛИОНОВ  
ЕСТЬ НАЛОГИ,  
УПЛАЧЕННЫЕ  
И ВАШЕЙ  
КОМПАНИЕЙ.

ЕСЛИ ВЫ  
СЧИТАЕТЕ,  
ЧТО ПЛАТИТЬ  
НАЛОГ С НАЛОГА  
АБСУРДНО, ТО  
ОБРАЩАЙТЕСЬ ЗА  
КОНСУЛЬТАЦИЕЙ  
И ВНОСИТЕ  
ЯСНОСТЬ В ЭТОТ  
ПРОЦЕСС ВМЕСТЕ  
С НАМИ.



# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ ОПТИМИЗАЦИИ НАЛОГОВЫХ РАСХОДОВ

Объект № 1	77:01:0004037:****			
	2015	2016	2017	2018
Рыночная стоимость, руб.	1,540,861,000	1,540,861,000	1,588,345,000	1,588,345,000
Рыночная стоимость без НДС, руб.	1,305,814,407	1,305,814,407	1,346,055,085	1,346,055,085
Расчет налога от рыночной стоимости	18,490,332	20,031,193	22,236,830	23,825,175
Расчет налога от рыночной стоимости без НДС	15,669,773	16,975,587	18,844,771	20,190,826
Годовая экономия	2,820,559	3,055,606	3,392,059	3,634,349
<b>Экономия за 4 года</b>	<b>12,902,572</b>			

Объект № 2	77:01:0004037:****			
	2015	2016	2017	2018
Рыночная стоимость, руб.	1,642,403,000	1,642,403,000	1,642,403,000	1,588,345,000
Рыночная стоимость без НДС, руб.	1,391,866,949	1,391,866,949	1,391,866,949	1,391,866,949
Расчет налога от рыночной стоимости	19,708,836	21,351,239	22,993,642	24,636,045
Расчет налога от рыночной стоимости без НДС	16,702,403	18,094,270	19,486,137	20,878,004
Годовая экономия	3,006,433	3,256,969	3,507,505	3,758,041
<b>Экономия за 4 года</b>	<b>13,528,947</b>			

# ПОЧЕМУ ВАМ СТОИТ РАБОТАТЬ С НАМИ?

Компания «Арбель» выступает за то, чтобы не только налоговая система была справедлива, но и обе стороны, участвующие в налогово-правовых отношениях одинаково уважительно относились к исполнению своих обязанностей в рамках установленных законами. Закон должен одинаково и неукоснительно исполняться обеими сторонами налогово-правовых отношений.

*Налоговая система - это живой механизм, ее задачи меняются с учетом предъявляемых к ней политических, экономических и социальных требований. Но важно помнить, что основной целью внесения изменений и поправок в принятый Налоговый Кодекс является формирование справедливой налоговой системы, стимулирующей, а не подавляющей экономический рост.*

**ЕСЛИ ВЫ ОПРЕДЕЛИЛИСЬ ДЛЯ СЕБЯ, ЧТО ИМЕЕТЕ НАМЕРЕНИЕ ВЕРНУТЬ ЧАСТЬ СУММЫ РАНЕЕ УПЛАЧЕННОГО НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА 2015, 2016, 2017 ГОДА, ТО ПРЕДЛАГАЕМ ВАМ НЕЗАМЕДЛИТЕЛЬНО ОБРАТИТЬСЯ В КОМПАНИЮ «АРБЕЛЬ».**



# ИЛЛЮСТРАЦИЯ РАБОТЫ

## «АРБЕЛЬ»

**1**

Наш Клиент тратит свое время только на этапе подготовки и передачи документов. Всё остальное взаимодействие происходит исключительно в разрезе подписания документов подготовленных нашими специалистами.

**2**

Мы всегда ведем аудиозаписи, ведя беседу от имени Клиента, со всеми госорганами, ведомствами и Судами, а также предоставляем стенограммы заседаний.

**3**

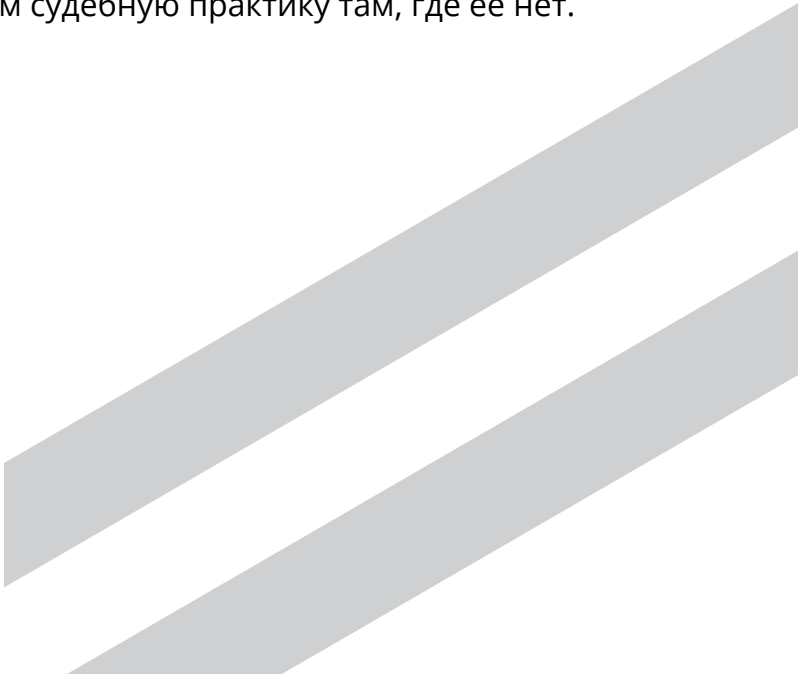
Бизнес процессы компании по обработке клиентских обращений и первичному анализу нормативных документов автоматизированы.

**4**

От штатных юрисконсультов вашей компании мы отличаемся глубокой специализацией в имущественных и земельных правоотношениях.

**5**

Мы формируем судебную практику там, где ее нет.





В свою очередь, учитывая изложенное выше, настоящим наша Компания изъясняет вам коммерческое предложение оказать комплекс услуг правового характера по вопросу защиты имущественных интересов налогоплательщика при реализации обязанности уплачивать законно установленный налог на имущество организаций за 2015-2017г.г.

*Ориентировочные сроки сотрудничества от 6 до 18 месяцев (с учётом всех возможных этапов).*

### **ЗАКЛЮЧИВ ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ КОМПЛЕКСА УСЛУГ, ВЫ ПОЛУЧИТЕ:**

- ▶ **ВОЗМОЖНОСТЬ ВЕРНУТЬ СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА ОТ ИЗЛИШНЕ УПЛАЧЕННОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА СУММУ ВКЛЮЧЕННОГО НДС ЗА 3-РИ ГОДА.**
- ▶ **СНИЖЕНИЕ СУММЫ ГРЯДУЩИХ НАЛОГОВЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ, ИЗ-ЗА ПЕРЕРАСЧЕТА НАЛОГООБЛАГАЕМОЙ БАЗЫ ЗА ВЫЧЕТОМ НДС ИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.**
- ▶ **АКТУАЛЬНОЕ, ПОЛНОЕ И КОРРЕКТНОЕ ИСПОЛНЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНА ОБ УПЛАТЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В ВАШЕЙ СОБСТВЕННОСТИ.**



## КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

«Арбель» -  
специалисты  
юридического  
консалтинга

121309 , г. Москва,  
ул. Большая Филевская,  
дом 25, офис 607

[WWW.ARBEL.TAX](http://WWW.ARBEL.TAX)

+7 499 27-27-027

Генеральный директор  
Киршин Павел  
[CEO@arbel.tax](mailto:CEO@arbel.tax)  
+7 925 708 98 21

Исполнительный директор  
Мельникова Елена  
[finance@arbel.tax](mailto:finance@arbel.tax)  
+7 911 262 78 58



# АРБЕЛЬ

юридический консалтинг  
НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ

[www.arbel.tax](http://www.arbel.tax)