



Consul
Group

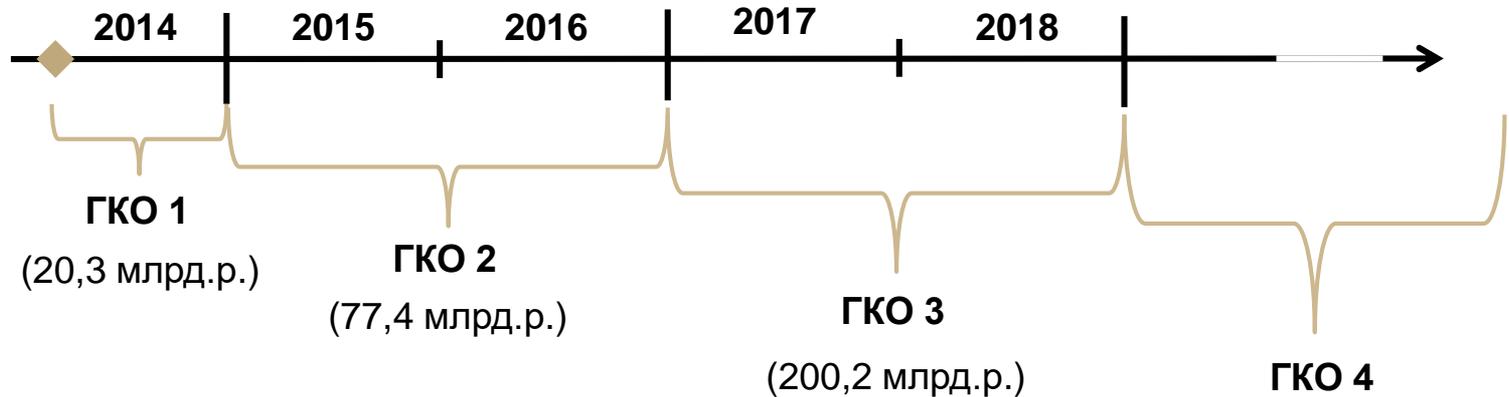
Актуальные вопросы налогообложения недвижимости:

исключение суммы НДС из
кадастровой стоимости

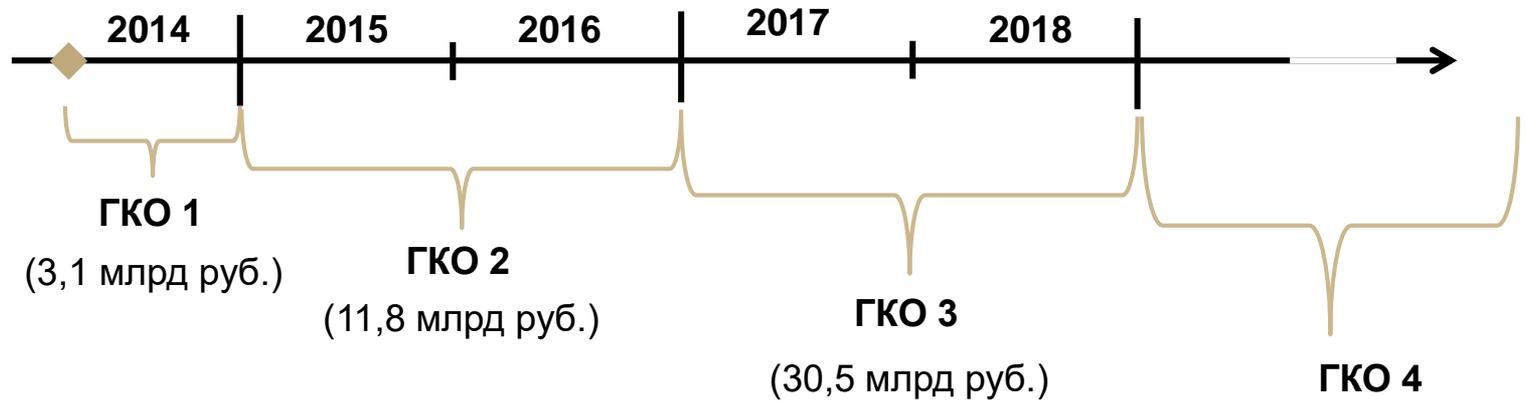


01 Начало

Собираемость налогов по кадастровой стоимости



Общая переплата по НИМ за счет включения в КС суммы НДС



45 400 000 000 руб. –
переплата по НИМ в г. Москва
за 2014-2018 гг.

=

 **30%** суммы налога на
имущество организаций,
сборной Москвой за 2018 год.

 **250%** суммы налога на
имущество физических лиц,
сборной Москвой за 2018 год.



02 Какое решение выгодно Правительству Москвы

Варианты возврата переплаты

1. **Уменьшение** кадастровой стоимости на сумму НДС **в рамках спора об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.**
2. **Исключение** из кадастровой стоимости суммы НДС **в рамках налогового спора.**



I. Уменьшение кадастровой стоимости на сумму НДС в рамках спора об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной

Не спорили с КС Оспорили КС в Комиссии **Обратились в суд для оспаривания КС**

Для исключения суммы НДС в административном споре в Московском городском суде необходимо:

- а)** В заключении судебного эксперта рассчитанная рыночная стоимость указана «с НДС», **и**
- б)** На данный момент быть в споре об установлении кадастровой стоимости объекта в размере его рыночной стоимости;

либо

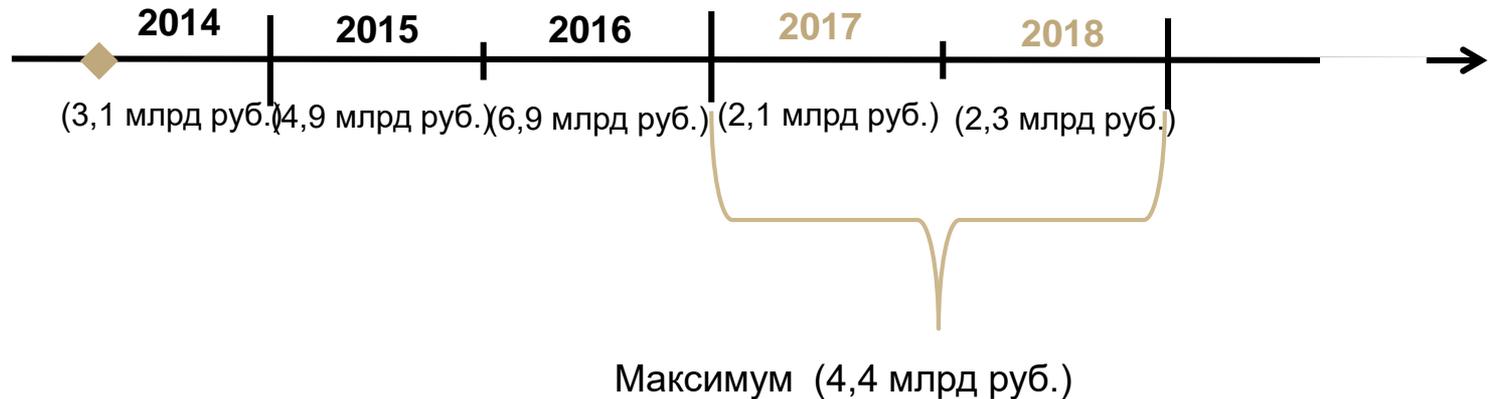
- в)** Срок со дня вынесения решения апелляционной инстанцией не должен быть более 6 месяцев.

Пример



Срок обжалования решения в кассационной инстанции у данного налогоплательщика истек 01.09.2018г.

Переплата по НИМ, на данный момент возможная к возврату через уменьшение кадастровой стоимости в Мосгорсуде



II. Исключение из кадастровой стоимости суммы НДС в рамках налогового спора

Не спорили с КС

Оспорили КС в Комиссии

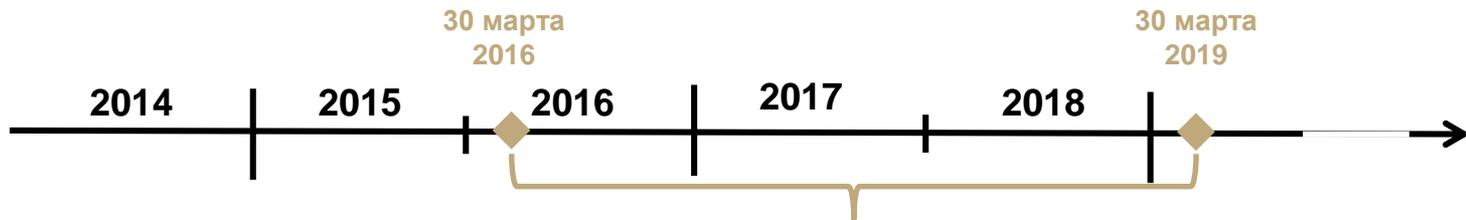
Оспорили КС в суде

Для исключения суммы НДС в рамках налогового спора необходимо:

а) подать уточненную декларацию и заявление на возврат/зачет суммы переплаты по налогу на имущество организаций в рамках трехлетнего срока.

II. Исключение из кадастровой стоимости суммы НДС в рамках налогового спора

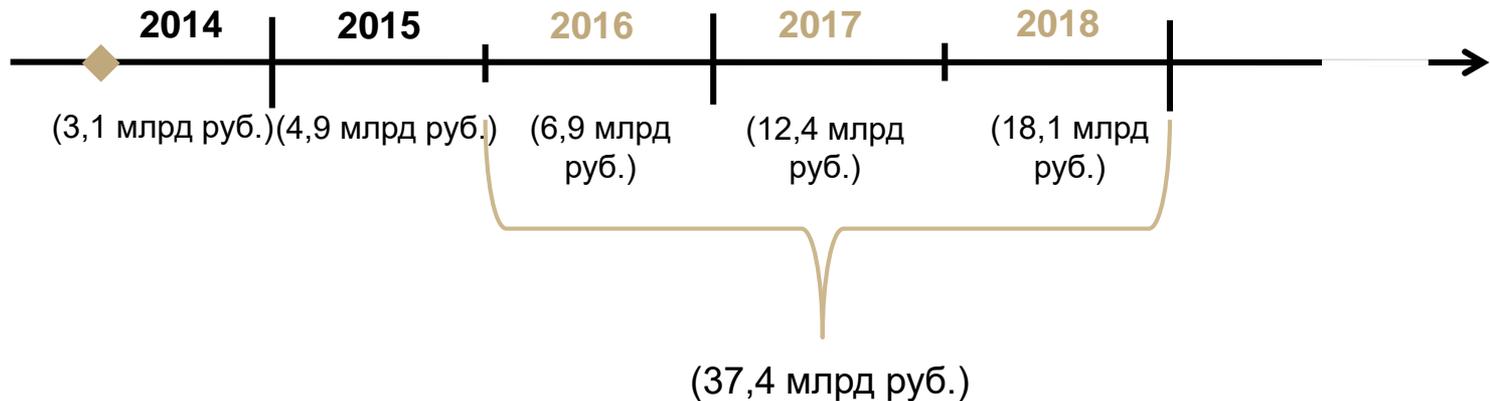
Исчисление 3-х летнего срока на зачет/возврат НИМ



Зачет суммы переплаты
возможен по заявлению
налогоплательщика
поданному в течении 3-х лет
с момента уплаты налога

II. Исключение из кадастровой стоимости суммы НДС в рамках налогового спора

Переплата по НИМ, на данный момент возможная к возврату



Что выгоднее Правительству г. Москвы?

а) Потерять по решениям

Мосгорсуда – 4,4 млрд руб.?

или

б) Потерять по решениям ИФНС –

37,4 млрд руб.?



03

Законность исключения суммы НДС из кадастровой стоимости

Стоимость рыночная и стоимость кадастровая



Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



Под **кадастровой стоимостью** понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки (п. 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 508).

НДС в структуре сделки



Пункт 1 статьи 168 НК РФ:

«При реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав налогоплательщик дополнительно к цене (тарифу) реализуемых товаров (работ, услуг), передаваемых имущественных прав обязан предъявить к оплате покупателю этих товаров (работ, услуг), имущественных прав соответствующую сумму налога».



Судебная практика: Определение Верховного Суда РФ от 13.06.2017 г. № 306-ЭС17-6157 по делу № А65-8974/2016; Определение Верховного Суда РФ от 25.05.2017 г. № 304-ЭС17-5195 по делу № А67-1716/2016; Определение Верховного Суда РФ от 06.04.2017 г. по делу № 309-ЭС16-17994 по делу № А76-27390/2015; Постановление Пленума ВАС РФ от 30.05.2014 г. № 33 «О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость»; Постановление Президиума ВАС РФ от 18.09.2012 г. № 3139/12 по делу № А27-2268/2011 и др.

Учет сумм НДС для целей налогообложения



Статья 257 НК РФ (для целей расчета амортизации и при применении п. 1 ст. 375 НК РФ). Первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение за исключением НДС и акцизов.



Статья 274 НК РФ (для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль) Рыночные цены определяются на момент реализации или совершения внереализационных операций (без включения в них налога на добавленную стоимость, акциза).

Практика по исключению НДС из кадастровой стоимости



Нояб
2015

18.11.2015 года решением Московского городского суда заявителю **отказано** в удовлетворении заявленного требования об установлении кадастровой стоимости объекта в размере его рыночной стоимости на том основании, что представленным отчетом рыночная стоимость определена за вычетом НДС, что противоречит требованиям законодательства и искажает результаты оценки (дело № За-0255/2015).



Май
2017

СМИ информируют о **запросе** Минэкономразвития России в ВС РФ **относительно законности** включения сумм НДС в кадастровую стоимость. Ответ до настоящего времени не опубликован.



Сент. –
нояб.
2017

Президиумом Мосгорсуда формируется универсальное **обоснование** для отказа в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости объекта в размере его рыночной стоимости за вычетом НДС:

«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.

На территории города Москвы результаты оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости включают НДС, в связи с чем не имеется оснований полагать, что при ее оспаривании рыночная стоимость подлежит определению без учета НДС».



Фев.
2018 –
Апр
2019

Верховным Судом Российской Федерации сформирован **новый подход**:

«Само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в целях дальнейшей его эксплуатации собственником без реализации этого имущества не образует объект обложения налогом на добавленную стоимость. Такой объект налогообложения возникнет лишь при реализации этого имущества. Следовательно, установление судом кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости (в целях исчисления налога на имущество организаций и без их реализации) в размере, равном его рыночной стоимости с учетом НДС, не правомерно».



Янв
2019

24.01.2019 г., в рамках совещания с участием оценочного сообщества, организованного ГБУ, даны следующие **рекомендации**:

1. В величине рыночной стоимости не отражать факт включения или исключения НДС.
2. Объекты-аналоги, в отношении которых указаны цены «без НДС» при проведении оценки не использовать.
3. Данные справочников, определенные без учета НДС увеличивать на величину НДС.

Практика по исключению НДС из налоговой базы

-  **Сентябрь 2016** 12.09.2016 года решением Арбитражного суда г.Москвы (оставленного в силе 9 арбитражным апелляционным судом 08.12.2016 года) по делу №А40-134041/2016 был **удовлетворен иск** ЗАО «Торговый дом «Зеленоград» к ИФНС России №35 по вопросу исключения из базы для расчета налога на имущество организаций (кадастровой стоимости утвержденной в размере рыночной) суммы НДС.
-  **Март 2017** Начало подачи уточненных деклараций по налогу на имущество организаций по другим объектам с уменьшением кадастровой стоимости на величину НДС с включением в обоснование решения по делу № А40-134041/2016
-  **Октябрь 2017** Письмо Минфин от 26 октября 2017 г. N БС-4-21/21650@: «При исчислении налога на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости здания, равной рыночной в соответствии с решением суда, подлежит исключению содержащийся в ней НДС.»
-  **Ноябрь-декабрь 2017** Массовая подача уточненных деклараций по налогу на имущество организаций с уменьшением кадастровой стоимости на величину НДС вызванных вышеуказанным письмом Минфина.
-  **Январь 2018** Письмо Минфина от 18 января 2018 г. N 03-05-05-01/2300: «налогоплательщик не может уменьшить базу по налогу на имущество, поскольку в рамках исчисления налога на имущество организаций Налоговым кодексом прямо не предусмотрено уменьшение кадастровой стоимости объекта недвижимости на сумму НДС.
-  **Апрель 2018** Письмо ФНС от 26 апреля 2018 г. N БС-4-21/8060@: «Само по себе определение рыночной стоимости объекта в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения НДС. Выводы судов о включении НДС в кадастровую стоимость в размере рыночной основаны на неправильном толковании норм права.»

НДС в результатах ГКО

Субъект РФ	С учетом НДС	Без учета НДС
Москва	√	
Московская область		√
Санкт-Петербург		√
Ленинградская область	√	
Республика Татарстан		√
Республика Башкортостан		√
Пензенская область		√
Краснодарский край		√
Челябинская область		√
Новосибирская область		√
Свердловская область		√



Контакты

+7 495 648 64 45

info@consul.group
www.consul.group