

Учет НДС при оценке рыночной стоимости имущества. Обобщение мнений оценщиков-методологов

Н.П. Баринов

директор по научно-методической работе группы компаний «Аверс», доцент, кандидат технических наук (г. Санкт-Петербург)

Ю.В. Козырь

первый вице-президент общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), председатель Экспертного совета РОО, ведущий научный сотрудник Центрального экономико-математического института Российской академии наук (ЦЭМИ РАН), профессор кафедры экономики интеллектуальной собственности Московского физико-технического института (МФТИ), доктор экономических наук (г. Москва)

А.А. Слуцкий

вице-президент, член Совета Национальной ассоциации оценочных компаний финансовых рынков, кандидат технических наук (г. Москва)

Александр Анатольевич Слуцкий, a.sloutsky@gmail.com

Введение

Альтернативные позиции по учету связанного со сделкой налога на добавленную стоимость (далее – НДС)¹ в оценке рыночной стоимости (далее также – РС) имущества изложены в материалах [1] и [2]². Они заключаются в следующем:

1) при оценке рыночной стоимости недвижимости результат оценки надлежит приводить к обезличенному относительно НДС формату, при этом процедура трансформации объекта оценки в обезличенный формат должна корректно отражать величину НДС. В результате этого становится возможным в большинстве случаев избегать упоминания о НДС в итоговом заключении о стоимости. Информация о величине НДС может приводиться лишь справочно при тех или иных допущениях о системе налогообложения участников потенциальной сделки. Величина НДС, указанная в оценочных отчетах, не должна рассматриваться как результат оценки (см. [1])³;

2) при оценке рыночной стоимости НДС надлежит уделять самое пристальное внимание, приводя в процессе оценки все соответствующие оценочные параметры к единой базе, не включающей НДС. Результат оценки при этом не должен включать НДС, о чем следует определенно заявить в отчете об оценке (см. [2]).

¹ В литературе также используется название «транзакционный НДС».

² Перечень литературы на эту тему приведен в библиографиях материалов [1] и [2].

³ Уже после опубликования статьи [1] автор пришел к выводу о том, что в ряде случаев имеется экономическая целесообразность в более точной идентификации оцениваемых свойств объекта оценки. Это обусловлено тем, что для юридических лиц, применяющих обычную систему налогообложения, и приобретающих товары (объекты), предназначенные для последующего передела в иную готовую продукцию высокого передела, информация о НДС в цене приобретения товара имеет значение для вынесения ими суждения о коммерческой эффективности конкретных предложений. По сути, можно сказать, что учет информации о НДС в таких случаях следует рассматривать как учет еще одной характеристики объекта оценки, что означает разбиение общей выборки объектов на два сегмента, в каждом из которых имеются объекты с одинаковой характеристикой в части включения или исключения НДС. По мнению автора работы [1], смешение этих сегментов неизбежно приводит в русло обезличенного относительно НДС формата оценки.

Как вариант второй позиции (а с учетом сноски 2 и первой) в зависимости от предполагаемого использования результата оценки или требования задания на оценку все соответствующие оценочные параметры могут приводиться к единой базе, включающей НДС или не включающей НДС. Результат оценки при этом может или включать или не включать НДС, о чем следует определенно заявить в отчете об оценке.

Тем не менее к настоящему времени ни одна из указанных позиций не получила полного признания в профессии, что давало в прошлом и дает в настоящем возможность для целенаправленных манипуляций методологией оценки и, соответственно, ее результатами.

Недавние и более ранние решения Верховного Суда Российской Федерации (далее – Верховный Суд) по вопросам, связанным с учетом НДС при оценке рыночной стоимости недвижимости, не только не дают четкого ответа на вопрос учета НДС, но и приводят к появлению новых. С точки зрения авторов, это вполне ожидаемо, поскольку не Верховный Суд должен давать ответы на вопросы, требующие высочайшей узкопрофессиональной квалификации, а наоборот, эксперты, обладающие высоким уровнем такой квалификации, должны помогать Верховному Суду в формировании обоснованных решений.

В связи с этим представляется чрезвычайно актуальным если не поставить точку в указанном вопросе (что можно сделать только посредством внесения соответствующего требования в федеральные стандарты оценки или иные обязательные для исполнения нормативные акты), то создать для этого методологическую основу.

Для решения этой задачи во второй половине марта 2019 года было проведено анкетирование известных и признанных в профессии оценки специалистов, внесших реальный вклад в развитие методологии оценки.

Для обеспечения высокого уровня значимости результатов исследования к респондентам-экспертам в вопросах методологии оценки предъявлялись следующие требования:

1) ученая степень ⁴ – в опросе приняли участие 5 докторов наук и более 20 кандидатов экономических и технических наук;

2) подтвержденный опыт в методологии оценки – наличие опубликованных монографий, брошюр, статей по методологии оценки, выступления на профессиональных конференциях, круглых столах, семинарах и т. д. Фактически респонденты являются авторами (соавторами) десятков монографий и сотен статей на темы методологии и практики оценки;

3) практический опыт деятельности в области оценки *не менее 10 лет*.

Перечень принявших участие в опросе респондентов приведен в таблице 1.

Общее число респондентов составило 26 человек, проживающих в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Воронеже, Краснодаре и Владивостоке.

Наряду непосредственно с оценочной деятельностью два респондента работают в государственном учреждении, занимающемся кадастровой оценкой, а еще два – в двух крупнейших российских банках. Ряд респондентов на протяжении многих лет занимаются преподавательской деятельностью в сфере оценки. При этом все респонденты в процессе анкетирования выражали исключительно свое профессиональное мнение, а не мнение организаций, в которых они осуществляют трудовую деятельность.

По оценкам авторов настоящей статьи, опрос охватил более половины генеральной совокупности – общего числа всех потенциальных респондентов в Российской Федерации, удовлетворяющих указанным требованиям, и, следовательно, имеющаяся выборка является представительной.

⁴ Это требование исключило из списка ряд известных специалистов-оценщиков, в том числе имеющих публикации на рассматриваемую тему. Также следует отметить, что не все из приглашенных к анкетированию специалистов откликнулись на приглашение.

Таблица 1

Участника опроса (по алфавиту)

Доктора наук	Кандидаты наук	
1. Грибовский С.В.	1. Анисимова Л.К.	12. Локтионов А.Н.
2. Козин П.А.	2. Баринев Н.П.	13. Марковец Е.Н.
3. Козырь Ю.В.	3. Башкатов В.С.	14. Мирзоян Н.В.
4. Косорукова И.В.	4. Береснев С.С.	15. Нейман Е.И.
5. Круглякова В.М.	5. Бухарин Н.А.	16. Онищенко Н.И.
	6. Вовк А.С.	17. Слуцкий А.А.
	7. Захматов Д.Ю.	18. Тевелева О.В.
	8. Кривец В.В.	19. Фоменко А.Н.
	9. Кузнецов Д.Д.	20. Цымбалов В.В.
	10. Лабутин В.О.	21. Щукин А.Е.
	11. Ласкин М.Б.	

Респондентам были заданы вопросы как общего, так и конкретного характера. Поскольку часть респондентов выступила против персонализации ответов экспертов на конкретные вопросы при представлении итоговых результатов, мнения каждого из экспертов не раскрываются⁵, а результаты публикуются в обезличенном виде.

Результаты опроса

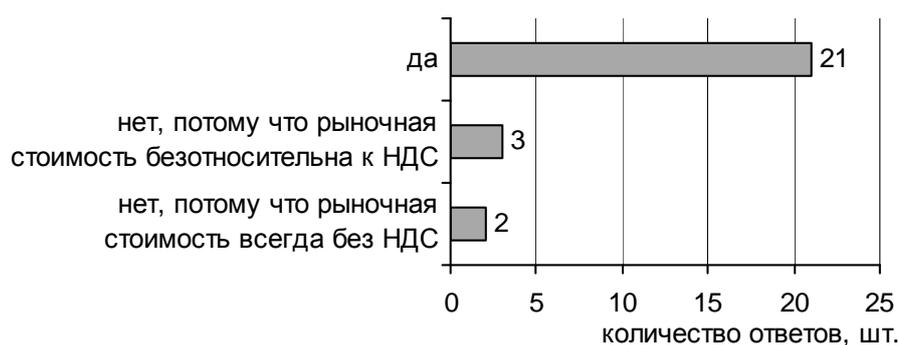
Далее представлены вопросы, сгруппированные по блокам, которые были заданы респондентам, и графическая иллюстрация полученных ответов, после которых по ряду пунктов даны комментарии.

1. Общие вопросы

1.1. Считаете ли вы вопрос указания на НДС в итоговом результате оценки важным для методологии?

Безусловное преобладание положительных ответов на этот вопрос однозначно указывает на то, что вопрос об учете НДС в оценке рыночной стоимости должен иметь разрешение в федеральных стандартах оценки или ином обязательном для исполнения нормативном акте.

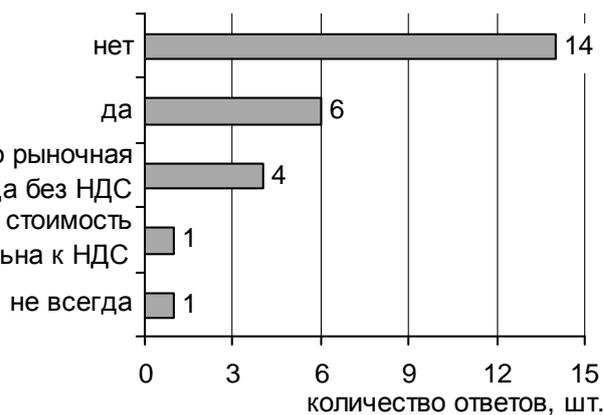
Игнорирование этого вопроса будет означать наличие существенной методологической «дыры» как в процессе оценки, так и в толковании ее результатов. В то же время следует отметить, что указанное разрешение может иметь различную реализацию: простое указание о наличии/отсутствии НДС в величине оценочной стоимости либо (в случае указания о наличии НДС) указания о величине (сумме) НДС.



⁵ Тем не менее авторы настоящей статьи располагают указанной информацией.

1.2. Считаете ли вы методически правильным определение рыночной стоимости без указания на наличие/отсутствие НДС в итоговом результате оценки (вне зависимости от предполагаемого использования результата оценки)?

да, потому что рыночная стоимость всегда без НДС
да, потому что рыночная стоимость всегда безотносительна к НДС



2. Учет НДС в оценке рыночной стоимости объекта и в зависимости от цели оценки

2.1. Может ли указание на наличие/отсутствие НДС в итоговом результате оценки зависеть от предполагаемого использования результата оценки?

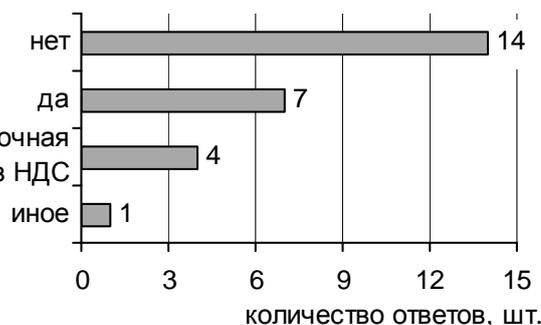
Это единственный вопрос в анкете, по которому противоположные ответы различаются «всего» в 1,5 раза. Однако, как будет показано далее, при ответах на аналогичные вопросы, касающиеся двух наиболее распространенных целей оценки, различие существенно выше. Тем не менее полученные ответы могут свидетельствовать о доминировании мнения о независимости или слабой зависимости величины рыночной стоимости от предполагаемого использования результата оценки.

может зависеть от задания на оценку



2.2. Считаете ли вы методически правильным определение рыночной стоимости без указания на наличие/отсутствие НДС в итоговом результате оценки при оценке для залога (ипотеки)?

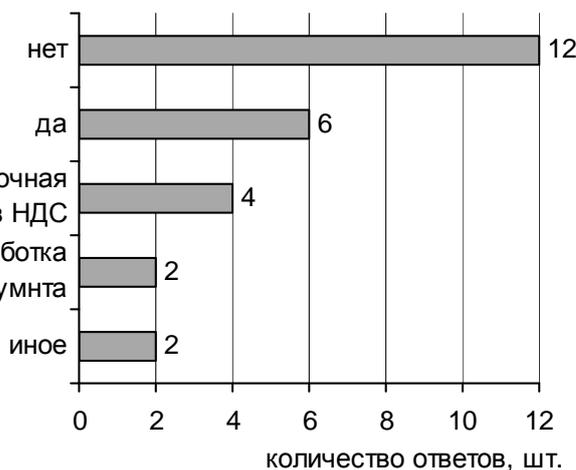
да, потому что рыночная стоимость всегда без НДС



2.3. Считаете ли вы методически правильным определение рыночной стоимости без указания на наличие/отсутствие НДС в итоговом результате оценки при оценке для оспаривания кадастровой стоимости?

Мнение о необходимости оценки рыночной стоимости в соответствии с неким

да, потому что рыночная стоимость всегда без НДС
необходима разработка специального документа



«специальным документом», который должен быть кем-то разработан, не представляется авторам конструктивной, поскольку демонстрирует отсутствие самостоятельной позиции респондента.

3. Сравнительный подход

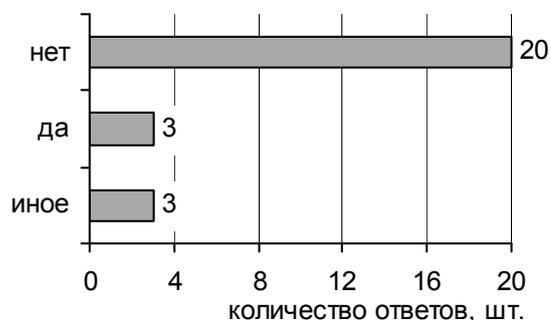
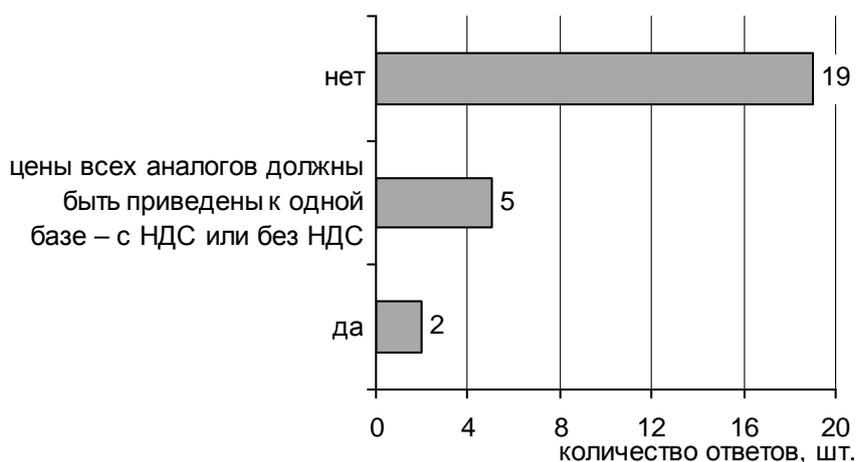
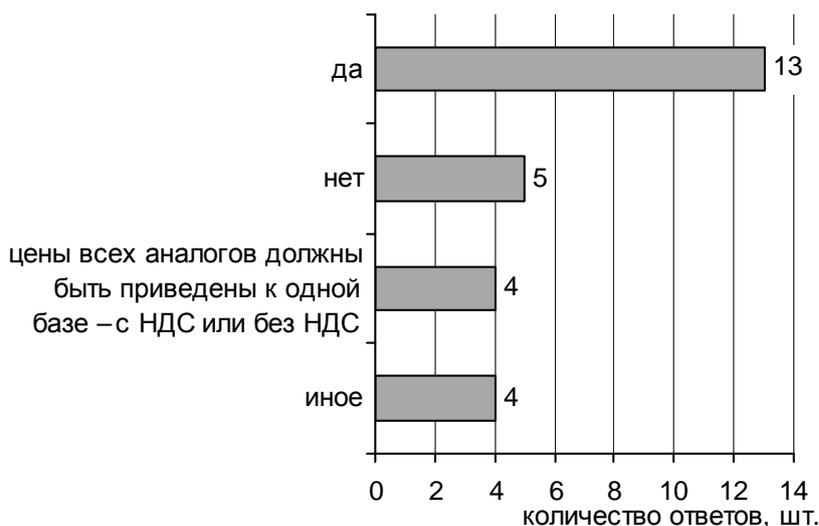
3.1. Считаете ли вы методически правильным исключение НДС из цен предложений/сделок объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода в случае, если цены содержат НДС?

3.2. Считаете ли вы методически правильным добавление НДС к ценам предложений объектов-аналогов (сделок с ними) в рамках сравнительного подхода в случае, если цены не содержат НДС?

Мнение о необходимости добавления НДС к ценам предложений во всех случаях, когда цены не содержат его, явно противоречат сделкам по реализации объектов, которые не облагаются этим налогом, например земельные участки, квартиры и т. д.

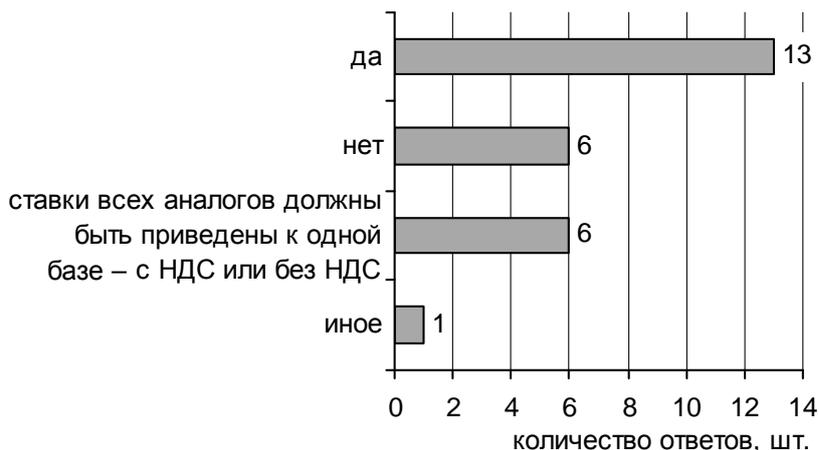
3.3. Считаете ли вы методически правильным игнорирование указания на наличие/отсутствии НДС в запрашиваемых/фактических ценах объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода (в оценке следует использовать цены, которые указаны в объявлении, не обращая внимания на наличие/отсутствии в них НДС)?

Подавляющее большинство отрицательных ответов на этот вопрос свидетельствует о понимании респондентами влияния наличия/отсутствия НДС в ценах предложения на количественный результат оценки стоимости притом, что большинство из них высказываются против «обезличенного» относительно НДС представления результата оценки.

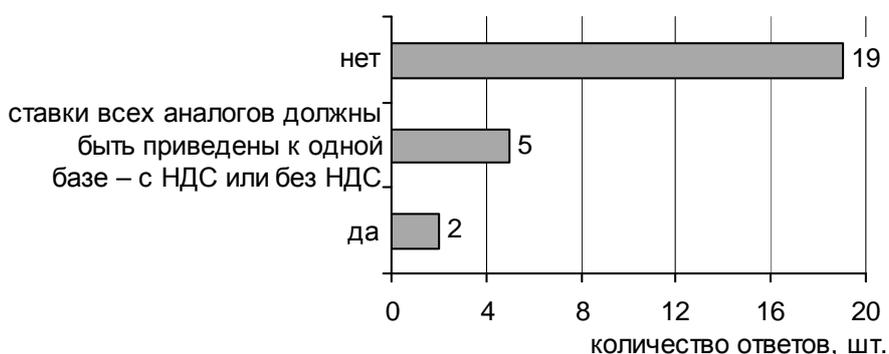


4. Доходный подход

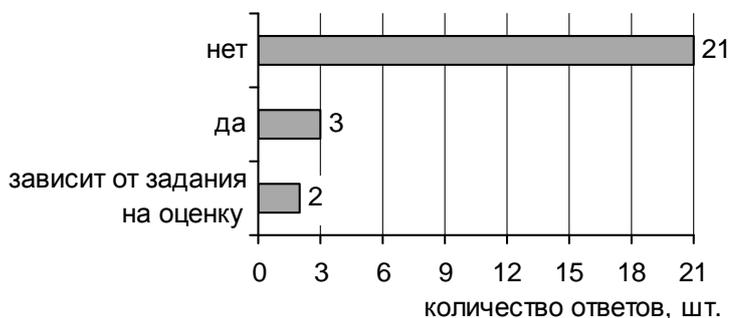
4.1. Считаете ли вы методически правильным исключение НДС из запрашиваемых/фактических ставок аренды объектов-аналогов в рамках доходного подхода в случае, если ставки содержат НДС?



4.2. Считаете ли вы методически правильным добавление НДС к запрашиваемым/фактическим ставкам аренды объектов-аналогов в рамках доходного подхода в случае, если ставки не содержат НДС?

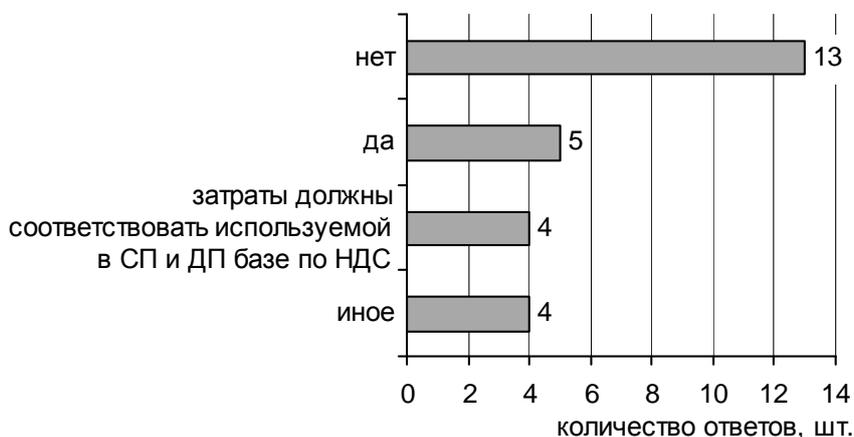


4.3. Считаете ли вы методически правильным игнорирование указания на наличие/отсутствие НДС в запрашиваемых/фактических ставках аренды объектов-аналогов в рамках доходного подхода (в оценке следует использовать ставки, которые указаны в объявлении, не обращая внимания на наличие/отсутствие в них НДС)?



5. Затратный подход

5.1. Считаете ли вы методически правильным увеличение справочных затрат на воспроизводство/замещение на величину НДС в рамках затратного подхода?



5.2. Считаете ли вы методически правильным неувеличение справочных затрат на воспроизводство/замещение на величину НДС в рамках затратного подхода?



Интерпретация результатов опроса

Интерпретация полученных результатов проводилась следующим образом:

- 1) на основании данных, представленных на графиках, выявлялась доминирующая методологическая позиция, соответствующая ответам с максимальным числом голов;
- 2) рассчитывалось отношение числа ответов, соответствующих доминирующей позиции, в процентах к общему числу респондентов по каждому вопросу. Полученные результаты, соответствующие доминирующей позиции, представлены в таблице 2.

Таблица 2

Результаты опроса, соответствующие доминирующей⁶ позиции

Номер вопроса	Считаете ли вы методически правильным...	Ответ	Количество голосов (шт. / %) от общего числа респондентов
1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ			
1.1	указывать на наличие НДС в итоговом результате оценки	ДА	21/81
1.2	определять рыночную стоимость без указания на наличие/отсутствие НДС в итоговом результате оценки (вне зависимости от предполагаемого использования результата оценки)	НЕТ	14/54
2. учет НДС в оценке рыночной стоимости объекта и в зависимости от цели оценки			
2.1	указывать на наличие/отсутствие НДС в результате оценки в зависимости от предполагаемого использования такого результата	НЕТ	15/58
2.2	определять рыночную стоимость без указания на наличие/отсутствие НДС в результате оценки для залога (ипотеки)	НЕТ	14/54
2.3	определять рыночную стоимость без указания на наличие/отсутствие НДС в результате оценки для оспаривания кадастровой стоимости	НЕТ	12/46

⁶ Здесь под «доминирующей позицией» понимаются ответы только «да» или «нет», не содержащие каких-либо дополнительных оговорок и условий.

3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД			
3.1	исключать НДС из цен предложений объектов-аналогов (сделок с ними) в рамках сравнительного подхода в случае, если цены содержат НДС	ДА	13/50
3.2	добавлять НДС к ценам предложений объектов-аналогов (сделок с ними) в рамках сравнительного подхода в случае, если цены не содержат НДС	НЕТ	19/73
3.3	игнорировать указания на наличие/отсутствие НДС в запрашиваемых/фактических ценах объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода (в оценке следует использовать цены, которые указаны в объявлении, не обращая внимания на наличие/отсутствие в них НДС)	НЕТ	20/77
4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД			
4.1	исключать НДС из запрашиваемых/фактических ставок аренды объектов-аналогов в рамках доходного подхода в случае, если ставки содержат НДС	ДА	13/50
4.2	добавлять НДС к запрашиваемым/фактическим ставкам аренды объектов-аналогов в рамках доходного подхода в случае, если ставки не содержат НДС	НЕТ	19/73
4.3	игнорировать указания на наличие/отсутствие НДС в запрашиваемых/фактических ставках аренды объектов-аналогов в рамках доходного подхода (в оценке следует использовать ставки, которые указаны в объявлении, не обращая внимания на наличие/отсутствие в них НДС)	НЕТ	21/81
5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД			
5.1	увеличивать справочные затраты на воспроизводство/замещение на величину НДС в рамках затратного подхода	НЕТ	13/50
5.2	не увеличивать справочные затраты на воспроизводство/замещение на величину НДС в рамках затратного подхода	ДА	13/50

Как видно из таблицы, доля ответов, соответствующих доминирующей позиции, на все (за исключением одного) вопроса превышала 50 процентов, то есть отражала мнения абсолютного большинства респондентов. В ответах на часть вопросов доминирующая позиция отражала мнение квалифицированного большинства (73–81%) респондентов.

Как считать рыночную стоимость?

Отдельное и особое внимание в ходе интерпретации результатов анкетирования было уделено выявлению методологических подходов в части практических расчетных алгоритмов в рамках каждого из трех используемых в оценке подходов. Для этого осуществлялся отдельный подсчет ответов, соответствующих трем методологическим позициям, которые имеют место в практике оценки рыночной стоимости в России. Краткое описание этих позиций приведено в таблице 3.

Распределение ответов на указанные вопросы приведено в таблице 4. Соотношение количеств ответов, соответствующих каждой позиции, графически отображено на диаграмме после таблицы.

Таблица 3

Краткое описание методологических позиций по практическому определению рыночной стоимости

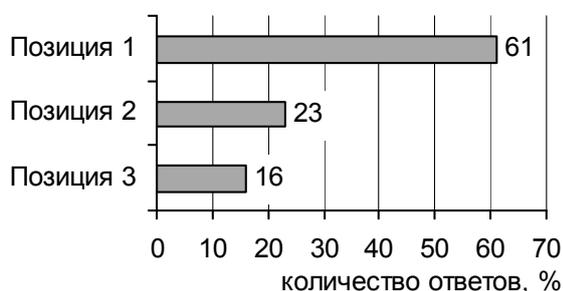
Позиция 1. Рыночная стоимость не включает НДС	1. Везде, где НДС присутствует, он должен быть удален делением соответствующей величины на коэффициент (1 + ставка НДС, действующая на дату оценки для объекта оценки) 2. Везде, где НДС отсутствует, используется фактическое значение величины без каких-либо корректировок
Позиция 2. Рыночная стоимость такова, как имеет место в использованных в оценке объектах-аналогах	<p align="center"><i>Сравнительный и доходный подходы</i></p> 1. Везде, где НДС присутствует, используется фактическое значение величины без каких-либо корректировок 2. Везде, где НДС отсутствует, используется фактическое значение величины без каких-либо корректировок <p align="center"><i>Затратный подход</i></p> Справочные затраты замещения (воспроизводства) принимаются без каких-либо корректировок
Позиция 3. Рыночная стоимость включает НДС	1. Везде, где НДС присутствует, используется фактическое значение величины без каких-либо корректировок 2. Везде, где НДС отсутствует, фактическое значение величины увеличиваются на коэффициент (1 + ставка НДС, действующая на дату оценки для объекта оценки)

Таблица 4

Распределение ответов на вопросы по трем методологическим позициям по практическому определению рыночной стоимости

Номер вопроса	Считаете ли вы методически правильным...	Позиция 1		Позиция 2		Позиция 3	
		ответ	количество голосов (шт. / %) от общего числа респондентов	ответ	количество голосов (шт. / %) от общего числа респондентов	ответ	количество голосов (шт. / %) от общего числа респондентов
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД							
3.1	исключать НДС из цен предложений объектов-аналогов (сделок с ними) в рамках сравнительного подхода в случае, если цены содержат НДС	ДА	13/50	НЕТ	5/10	НЕТ	5/10
3.2	добавлять НДС к ценам предложений объектов-аналогов (сделок с ними) в рамках сравнительного подхода в случае, если цены не содержат НДС	НЕТ	19/73	НЕТ	19/73	ДА	2/8
3.3	игнорировать указания на наличие/отсутствии НДС в запрашиваемых/фактических ценах объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода (в оценке следует использовать цены, которые указаны в объявлении, не обращая внимания на наличие/отсутствии в них НДС)	НЕТ	20/77	ДА	3/12	ДА	3/12

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД							
4.1	исключать НДС из запрашиваемых/фактических ставок аренды объектов-аналогов в рамках доходного подхода в случае, если ставки содержат НДС	ДА	13/50	НЕТ	6/23	НЕТ	6/23
4.2	добавлять НДС к запрашиваемым/фактическим ставкам аренды объектов-аналогов в рамках доходного подхода в случае, если ставки не содержат НДС	НЕТ	19/73	ДА	2/8	ДА	2/8
4.3	игнорировать указания на наличие/отсутствии НДС в запрашиваемых/фактических ставках аренды объектов-аналогов в рамках доходного подхода (в оценке следует использовать ставки, которые указаны в объявлении, не обращая внимания на наличие/отсутствии в них НДС)	НЕТ	21/81	ДА	3/12	ДА	3/12
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД							
5.1	увеличивать справочные затраты на воспроизводство/замещение на величину НДС в рамках затратного подхода	НЕТ	13/50	ДА	5/19	ДА	5/19
5.2	не увеличивать справочные затраты на воспроизводство/замещение на величину НДС в рамках затратного подхода	ДА	13/50	НЕТ	7/27	НЕТ	7/27



Представленная диаграмма свидетельствует о безусловном преобладании (доминировании) методологической позиции 1, в соответствии с которой в процессе оценки все используемые величины должны быть приведены к единой расчетной базе, не включающей НДС. При этом позиция 1 преобладает как над любой из альтернативных позиций по отдельности, так и над обеими в сумме.

Заключение

Авторы настоящей статьи считают, что метод опросов является действенным способом выявления и отражения среза существующих мнений профессионалов.

По мнению авторов, главная проблема, связанная с отражением НДС в стоимости, заключается в отсутствии четкого понимания, чем является рыночная стоимость – расчетной величиной денежных средств, уплачиваемых покупателем, либо расчетной величиной денежных средств, получаемой продавцом (в итоге). Если внести уточнение в этот вопрос, то большинство связанных с этим проблем исчезнет.

Полученные результаты опроса убедительно свидетельствуют о существовании доминирующей методологической позиции по вопросу учета НДС в оценке рыночной стоимости.

Кратко эта методологическая позиция может быть сформулирована следующим образом: рыночная стоимость не включает НДС, связанный со сделкой.

Учитывая наличие других, в том числе альтернативных позиций, необходимо договориться о единой позиции, обеспечивающей единообразие и однозначность результатов

расчетов оценки. При этом было бы удобнее считать, что рыночная стоимость *не содержит НДС*. Аргументы в пользу такого удобства приведены далее.

Доминирующая позиция полностью соответствует позиции, изложенной в действующей редакции Европейских стандартов оценки (ЕСО – 2016) [3]:

«ЕСО1. Рыночная стоимость. П. 5.11. Другие вопросы.

5.11.3. Транзакционные издержки и налоги. Рыночная стоимость должна представлять собой расчетно-оценочную стоимость имущества, в силу чего в ее состав не включаются дополнительные затраты, которые могут быть связаны с куплей-продажей, а также с любым налогообложением сделки. Рыночная стоимость будет подвержена всем факторам, воздействующим на участников рынка, и поэтому отразит такие влияния, которые могут возникнуть за счет *транзакционных издержек и налогов*, но если требуется прямое признание последних, они должны быть выражены как отдельная сумма (то есть отдельной строкой) в дополнение к рыночной стоимости. *Эти факторы* могут влиять на стоимость, но *не являются ее составной частью*.

В частности, *рыночная стоимость будет стоимостью до любых налогов, которые может потребоваться уплатить с любой реальной сделки, связанной с оцениваемым имуществом*. Фактор транзакционных налогов или налога на добавленную стоимость, который действительно может повлиять на решения некоторых или всех потенциальных участников сделок, служит обстоятельством более широкой организационной системы рынка, потому он наряду со всеми другими факторами окажет влияние на стоимость, однако *любая конкретная форма налогообложения по сделке является соображением сверх и помимо ее рыночной стоимости*».

Доминирующая позиция также согласуется с определением восстановительной стоимости, которую оценщики часто оценивают для целей финансовой отчетности по *Российским стандартам бухгалтерского учета*, и справедливой стоимости – для отчетности по *Международным стандартам финансовой отчетности* (далее – МСФО).

В частности, в пункте 8 ПБУ 6/1 «Учет основных средств» [4] определяется, что «Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, *за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации)*».

Стандарт МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (п. 9) [5] определяет ее как «цену, которая была бы получена при продаже актива ... в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки». При этом в пункте 2 стандарта прямо указывается, что «цель оценки справедливой стоимости ... определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка ... с целью продажи актива ... (то есть *цену выхода* на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив...)». ЕСО 2016 интерпретирует «выходную цену» как «чистую *цену, получаемую продавцом*, а не полную цену, уплачиваемую покупателем»⁷.

В заключение отметим, что хотя авторами настоящей статьи было принято решение не давать конкретных рекомендаций по использованию результатов проведенного анкетирования при решении конкретных задач оценки, результаты опроса даже в том виде, в котором они представлены в статье, могут служить обоснованием соответствующих мнений в судах при рассмотрении споров о величине рыночной стоимости имущества, например в процессе оспаривания величины кадастровой стоимости или в процессе обращения взыскания на предметы ипотеки.

⁷ См. пункт 6.2.4 ЕСО 2016 /3/ Европейское руководство по оценке ЕРО1. Оценка для целей финансовой отчетности.

Судя по времени, в течение которого идет дискуссия, возможно, мы прошли лишь первую половину пути. Тем не менее нужно стремиться к тому, чтобы все заинтересованные лица рано или поздно пришли к общему знаменателю в этом вопросе. Окончательное решение вопрос об учете НДС в оценке рыночной стоимости должен получить в федеральных стандартах оценки (или ином обязательном для исполнения документе).

P.S. Один из авторов этой статьи (Ю.В. Козырь) считает необходимым добавить следующее:

1) существующее законодательство об оценочной деятельности допускает еще одну смысловую коллизию: из его положений не вполне ясно, должна ли рыночная стоимость быть одинаковой для всех целей оценки или нет, поскольку из ее непосредственного определения следует положительный ответ на этот вопрос, однако содержание отдельных положений федеральных стандартов (ФСО № 1, ФСО № 3 и ФСО № 9) позволяет усомниться в этом и сделать противоположный вывод;

2) возможно, решение этого вопроса несколько глубже и не должно уподобляться Уставу строевой службы («делай раз, делай два»).

Дополнительные причины такой неоднозначности заключаются:

1) в отличии категории «стоимость» от категории «цена»;

2) в природе НДС и его опосредованного воздействия на ценообразование: по сути, речь идет о том, что все участники рынка в той или иной степени являются плательщиками этого налога, поэтому представляется не вполне справедливым перекладывать его бремя лишь на одну из сторон, определяя стоимость объекта оценки, а не его цену.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Козырь Ю. В. К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 3 (162). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/kvoprosu-ob-uchete-nds-pri-otsenke-rynochnoy-stoimosti-imuschestva>

2. Слуцкий А. А. НДС в рыночной стоимости объекта недвижимости // Бюллетень RWAY. 2017. № 267. URL: <http://tmpo.ru/sluckij-a-a-nds-v-rynochnojstoimosti/>

3. Европейские стандарты оценки 2016. Восьмое издание / пер. с англ. А. И. Артеменков ; под. ред. И. Л. Артеменкова. М. : Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2017. 428 С.

4. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 30 марта 2001 года № 26н : в редакции от 16 мая 2016 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н : в редакции от 11 июля 2016 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».