

О РЕАЛЬНОМ РАЗЛИЧИИ ЦЕН «С НДС» И «НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ» НА СТОЛИЧНЫХ РЫНКАХ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: налогообложение, налог на добавленную стоимость, номинальная ставка НДС, учет налогов в цене, «НДС не облагается, включая УСН», коммерческая недвижимость, корректировка на различие режима налогообложения

Аннотация

Рассмотрены имеющиеся данные о различии цен предложения субъектов с различным режимом учета налога на добавленную стоимость (НДС) на столичных рынках офисных помещений. Располагаемыми аналитическими данными подтверждено отличие реального соотношения цен от ожидаемого с учетом номинальной ставки НДС. Для московского и петербургского рынков офисных помещений и действующей ставки НДС установлены предварительные границы отличия цен предложений «с НДС» и «НДС не облагается». До получения результатов более развернутых исследований даны рекомендации ориентироваться на половину номинальной ставки НДС при введении корректировки на различие в режиме налогообложения. Также даны рекомендации по учету существенных факторов, влияющих на рассматриваемое соотношение цен в дальнейших исследованиях.

При реализации сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости в процессе обработки рыночной информации особые трудности вызывает учет налога на добавленную стоимость (НДС) в ценах объектов-аналогов с целью приведения всех цен к единой базе расчета.

На рынке коммерческой недвижимости объекты предлагаются к продаже и аренде гражданами, а также юридическими лицами, находящимися на различных режимах налогообложения (обычная система налогообложения (ОСН), упрощенная система налогообложения (УСН), единый налог на вмененный доход (ЕНВД) и т. п.).

Плательщики НДС — юридические лица на общем режиме налогообложения — в объявлениях предлагают цены за свои объекты недвижимости в двух форматах: либо без включения НДС («без НДС», «не включая НДС», «НДС дополнительно» и т. п.), либо с включением НДС («с НДС», «включая НДС», «НДС вклю-

чен», «НДС в том числе» и т. п.). В офертах прочих лиц, не являющихся плательщиками НДС, информация о включении НДС в цену предложения, как правило, не содержится. Вместо этого указывается обстоятельство «НДС не облагается» либо приводится информация о режиме налогообложения («УСН»), указывающая на то, что собственник не является плательщиком НДС¹.

Очевидно, что цены «с НДС» и «без НДС», объявляемые плательщиками НДС за один и тот же объект, должны различаться ровно на номинальную ставку налога (20 %). Но каково в среднем отличие цены «с НДС» от цены «НДС не облагается», которую запрашивают продавцы — неплательщики НДС за такой же объект недвижимости?

¹ Ситуация усложняется тем, что иногда в объявлениях таких неплательщиков НДС цены указываются «без НДС» и приходится уточнять режим налогообложения продавца.

Почему возникает этот вопрос, ведь в практике оценки при необходимости указывать два значения рыночной стоимости объекта («с учетом НДС», и «без учета НДС») общепринято приводить два числа, различающихся на номинальный размер НДС? Для объяснения причин постановки этого вопроса приведем следующие соображения.

Продавцы с различными режимами налогообложения действуют на одном рынке, воспринимая информацию конкурирующих предложений и учитывая ее при назначении цены на свои объекты. Не существует отдельного рынка объектов недвижимости с продавцами — плательщиками НДС и рынка с продавцами, не являющимися плательщиками НДС. Покупателями также выступают различные лица, которые оплачивают все налоги, включенные в состав цены приобретаемого имущества продавцами, но которые различаются по своей возможности предъявить НДС к зачету.

Экономические результаты сделок между двумя участниками с одинаковыми режимами (двумя плательщиками НДС, двумя находящимися на ОСН) отличаются от экономических результатов сделки между участниками с разными системами налогообложения при прочих равных, что не может не сказываться на ценообразовании. Известно также, что реальные рынки недвижимости являются несовершенными и характеризуются существенным разбросом цен на «одинаковые» объекты, достигающим 30 % и более [1]. Часть этого разброса может быть вызвана различиями в налогообложении участников сделок. Мотивация к различному ценообразованию на рынке под влиянием различий в режиме налогообложения может быть показана на следующем условном примере.

Представим, что покупатель — плательщик НДС должен выбрать и купить одно из двух встроенных помещений примерно равного качества, предлагаемых за 1200 денежных единиц (д. е.). При этом один из продавцов — также плательщик НДС (ОСН), другой не является плательщиком (УСН). Цена продавца — плательщика НДС указана с пометкой «НДС включен», сумма НДС = 200 д. е.

Типичным мотивом для приобретения доходной недвижимости является получение дохода от его последующей сдачи в аренду. Реальные ставки доходности (капитализации) такого бизнеса имеют порядок 10 %. Чистая годовая аренда составит при этом 120 д. е., включая НДС 20 д. е. Поэтому арендодатель, не ведя другой деятельности, сможет предъявлять к возврату ежегодно НДС = 20 д. е. в течение 10 лет. Приведенное к дате сделки текущее значение «возвращенного НДС» при реальной ставке дисконтирования 10 % составляет $ПС(0,1; 10; 20) = 123$ д. е. (функция приведенной стоимости

в пакете MS Excel). Это означает, что экономический результат сделки для покупателя, равный разности цены покупки и текущей величины возвращенного НДС, составляет $1200 - 123 = 1077$ д. е.

Альтернативная покупка аналогичного объекта у продавца на УСН (НДС не облагается) обошлась бы покупателю в 1200 д. е., так как в этом варианте покупатель не имеет возможности предъявлять к зачету суммы НДС, включенные в арендную плату при доходной эксплуатации объекта, и тем самым экономить на сделке.

Таким образом, «равновесная» с точки зрения покупателя — плательщика НДС цена объекта, предлагаемого продавцом на ЕСН («НДС не облагается»), составляет 1077 д. е. Это на 10,2 % ниже цены «с НДС» за такой же по качеству объект. «Равновесная» цена служит аргументом покупателя для торга и установления цены сделки с продавцом, не являющимся плательщиком НДС, на более низком уровне, чем при покупке у продавца — плательщика НДС.

Полученная этим расчетом скидка, «требуемая» покупателем, может рассматриваться как максимальная, поскольку среднее по рынку различие зависит от доли таких пар «покупатель — продавец» в общем числе сделок на рынке, а также от долей пар «продавец — плательщик НДС + покупатель — плательщик НДС» и «продавец — неплательщик НДС + покупатель — неплательщик НДС». В паре двух плательщиков НДС возможное требование рассмотренной выше скидки со стороны покупателя отвергается тем, что продавец должен одновременно перечислить сумму НДС в бюджет и экономическим результатом для него является сумма сделки за вычетом НДС. В паре двух неплательщиков НДС («НДС не облагается») вопрос о размере НДС в цене сделки не возникает, т. е. «скидка» нулевая.

В публикации [2] Ю.В. Козырь высказал аналогичную идею расчета рыночной стоимости объекта с учетом долей на рынке участников, применяющих обычную и упрощенную системы налогообложения. Однако практическое подтверждение таких расчетных моделей требует знания этих долей на рассматриваемом рынке, которые, к тому же, не являются стабильными во времени величинами на одном и том же рынке, не говоря о различных рынках. Тем не менее, согласно выкладкам Ю.В. Козыря, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2019 г., составил 9132,1 млрд руб. [3, с. 13], при том что в 2019 г. всего по виду экономической деятельности «Строительство» поступило налогов и сборов по всем уровням бюджетной системы РФ 925 млрд руб. [4, вкладка 1279]. Таким образом, доля всех налогов в объеме реализации составила $925 / 9132,11 = 0103 = 10,3$ %. Если учесть, что

Таблица 1. Корректировка на различие в системе налогообложения при различных условиях сделки, %

Аналог	Объект исследования		
	С НДС	НДС не облагается (в том числе УСН)	Без НДС
С НДС	0	-6,4	-15,3
НДС не облагается (в том числе УСН)	6,8	0	-9,5
Без НДС	18,0	10,5	0

Таблица 2. Коэффициенты, характеризующие влияние фактора «тип учета НДС» на параметры офисной недвижимости

Тип учета НДС	Количество объектов в выборке	Средняя чистая ставка, руб./м ² в месяц	Соотношение («с НДС» / «НДС не облагается» - 1) × 100 %
<i>Влияние на ставку аренды</i>			
НДС не облагается	291	800,3	—
С НДС	76	740,23 × 1,18 = 873,5	9,1 %
<i>Влияние на стоимость</i>			
НДС не облагается	296	88 617,7	—
С НДС	38	84 238,33 × 1,18 = 99 401,2	12,2 %

в составе этих налогов, кроме НДС, есть и другие налоги, получается, что доля НДС в объеме реализации (в первом приближении — рыночная стоимость объектов недвижимости) заметно меньше 10 %. Это подтверждает озвученные ранее тезисы, так сказать, с макроэкономической точки зрения.

Конечно, отрасль «Строительство» не является прямым аналогом рынка недвижимости, однако существенное отличие доли НДС в этой отрасли от его номинальной ставки добавляет оснований для постановки вопроса о реальных соотношениях цен на рынке.

При средних значениях скидки 5...10 % среднее превышение цены «с НДС» над ценой «НДС не облагается» составляет $1 / 0,95 - 1 / 0,9 = 1,052 - 1,111$, или **5,2...11,1 %**. Возможный диапазон поправок к цене «с НДС» при переходе к цене «НДС не облагается» и обратном переходе получен на косвенных примерах, однако он подтверждается некоторыми результатами анализа рынка коммерческой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга. Так, согласно данным анализа московского рынка административно-офисной недвижимости [5], проведенного специалистами ООО «Экспертиза собственности» Торгово-промышленной палаты РФ, «корректировка на различие системы налогообложения» составляет минус 6,4 % для объектов «НДС не облагается, в том числе с УСН» по сравнению с объектами «с НДС» (табл. 1).

«Обратная» корректировка от цены «НДС не облагается» к цене «с НДС» составляет 6,8 %. Отметим, что эти данные относятся к 2017 г., когда ставка НДС составляла 18 %.

При актуальной ставке 20 % указанные различия должны быть несколько больше. По нашим расчетам, надбавка к цене «НДС не обла-

гается» при переходе к цене «с НДС» составляет $8,6 \% = ((1 + 6,8 \%) / (1 + 18 \%) \times (1 + 20 \%) - 1) \times 100 \%$, скидка к цене «с НДС» при обратном переходе — $7,9 \% = (1 / (1 + 8,6 \%) - 1) \times 100 \%$.

Согласно данным исследования петербургского рынка офисных помещений, проведенного в 2012–2013 гг. специалистами петербургского ГУП «ГУИОН», установлены значения коэффициентов, характеризующих тип учета НДС на характеристики офисной недвижимости (табл. 2)². Авторы исследования отмечают возможное влияние на полученные результаты доли цен «с НДС» в общем количестве предложений, при том что эта доля относительно невелика в обоих сегментах рынка (аренды и продажи).

Как видно, полученные в этом исследовании значения поправок при переходе от цены «НДС не облагается» к цене «с НДС» превышают данные, полученные на аналогичном сегменте московского рынка при той же ставке НДС (18 %).

При актуальной ставке НДС = 20 % надбавка к цене «НДС не облагается» составит $14,1 \% = ((1 + 12,2 \%) / (1 + 18 \%) \times (1 + 20 \%) - 1) \times 100 \%$. На рынке аренды соответствующая поправка равна 10,9 %.

Другим источником информации о возможном соотношении цен продавцов с разными режимами налогообложения НДС служат опросы специалистов. Так, в январе 2022 г. специалистами ООО «Информ-оценка» был проведен экспресс-опрос³ респондентов, которым был задан вопрос: «По какой цене Вы, как плательщик НДС, выставите на продажу помещение?». При

² Результаты изложены в письме СПб ГУ ГУКО от 13.02.2022 № 137-исх, имеющемся в распоряжении ООО «Центр оценки «Аверс».

³ Материалы имеются в распоряжении ООО «Центр оценки «Аверс».

этом предусматривались следующие варианты ответа:

- по цене рынка (НДС не облагается);
- по цене рынка, увеличенной на 5 %;
- по цене рынка, увеличенной на 10 %;
- по цене рынка, увеличенной на 15 %;
- по цене рынка, увеличенной на 20 %;
- по цене рынка, увеличенной более чем на 20 %;
- по цене рынка, уменьшенной на 5 % и более.

Были получены 252 ответа, результаты их обработки представлены ниже (см. рисунок).

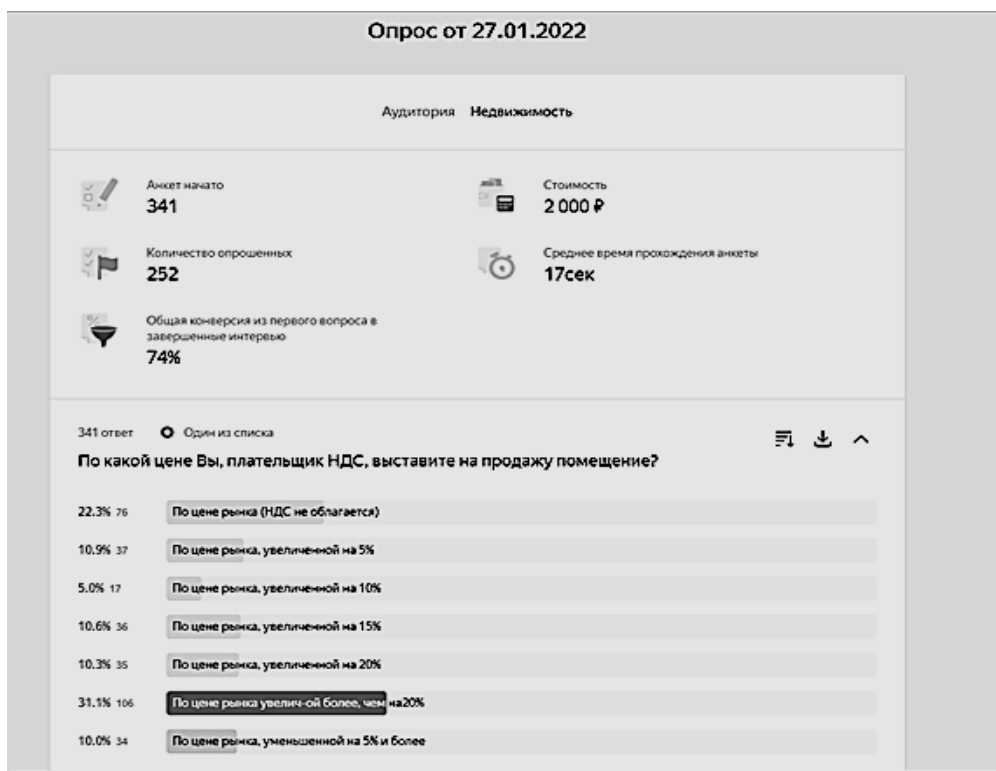
Часть респондентов выбрала последний вариант ответа «по цене рынка (НДС не облагается), увеличенной на 20 % и более». При этом конкретные значения «и более» не были указаны. В таких условиях корректная количественная оценка средневзвешенной надбавки может быть получена в терминах неравенства. Если значение варианта «20 % и более» принять равным 20 %, то средневзвешенное по всем ответам значение надбавки к цене «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС» составит **более 10,3 %**. Это значение занимает промежуточное положение между значениями, полученными на основе данных петербургских аналитиков (14,1 %) и данных публикации о московском рынке (8,6 %), и находится в диапазоне, приведенном выше в расчетном примере (5,2...11,1 %).

Респондентам другого опроса специалистов рынка недвижимости, проведенного специалистами ГК «Аверс» в январе–феврале 2022 г., задавали следующий вопрос: «Насколько, по Вашему мнению, в среднем различаются цены коммерче-

ских помещений, предлагаемых на продажу «с НДС», по сравнению с ценами аналогичных (при прочих равных) помещений, предлагаемых на продажу с условием «НДС не облагается»?

Ответы на вопрос получены от руководителя отдела коммерческой недвижимости группы компаний «Авентин» Светланы Алиевой, генерального директора компании «Реал Инвест» Зоси Захаровой, генерального директора агентства коммерческой недвижимости «CLASS realty», председателя Комитета коммерческой недвижимости Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга Людмилы Прямыцной, директора департамента оценки «Colliers Санкт-Петербург» Владислава Семенова, руководителя отдела оценки «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» Светланы Шалаевой.

Результаты опроса показали, что соотношение цен «с НДС» и «НДС не облагается» зависит от масштаба сделки с коммерческой недвижимостью. По мнению опрошенных специалистов, небольшие объекты предлагаются и покупаются в основном физическими лицами и субъектами малого предпринимательства, которые не являются плательщиками НДС и не обращают внимания на эту дополнительную информацию, сосредоточиваясь на цене и характеристиках объекта сделки. По мере удорожания недвижимости увеличивается число заинтересованных лиц — плательщиков НДС, и информация об учете НДС в цене предложения становится значимой. В то же время опрошенные эксперты не делали различий для разных сегментов рынка коммерческих помещений (офисные, торговые и т. д.).



Результаты экспресс-опроса, проведенного ООО «Информ-оценка»

Опрос подтвердил основной вывод: различие на рынке в ценах «с НДС» и «НДС не облагается» в среднем, при прочих равных, меньше обусловленного действующей ставкой НДС. Оценки превышения цены «с НДС» над ценой «НДС не облагается», высказанные экспертами, варьировались в интервале 0...15 % в зависимости от ценовой группы. Однако количественное сопоставление полученных оценок такого различия с результатами других исследований (см. выше) затруднено, так как для получения средневзвешенных по масштабу сделок оценок необходимо знать распределение цен предложений на рынке.

Подведем промежуточные итоги.

1. Имеющаяся информация о моделировании рынков коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге, опросы специалистов, некоторые макроэкономические показатели, а также анализ мотивов сделки для покупателя — плательщика НДС указывают на то, что различие между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» заметно меньше различия, обусловленного актуальной на дату сделки ставкой НДС.

2. Для московского и петербургского рынков офисных помещений и действующей ставки НДС = 20 % получены следующие количественные оценки надбавки к цене «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС»: 5...11; 8,6; 14,1 % и более 10,3 %. Обобщая эти результаты, можно говорить о диапазоне 7,5...14 %. Если необходима более определенная оценка, можно рекомендовать ориентироваться на половину номинальной ставки (10 %), которая близка к середине этого диапазона.

3. Имеющиеся результаты количественных исследований рынков недвижимости в интересующем ракурсе — различия цен «с НДС» и «НДС не облагается» — носят предварительный характер. Необходимо продолжать подобные исследования, в том числе на других рынках недвижимости.

4. При проведении дальнейших исследований необходимо учитывать возможное влияние на среднее значение интересующего нас различия следующих факторов: сегмента рынка, масштаба сделки (интервала цен на объекты), доли цен «с НДС» в общем числе предложений/сделок.

Литература

1. *Баринов Н.П.* О разбросе цен на один объект недвижимости (результаты опроса специалистов) // Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY. 2017. № 271. URL: http://sroroo.ru/upload/iblock/347/o-razbrose-tsen-na-nedvizhimost_barinov-n.p.pdf (дата обращения 01.04.2022).
2. *Козырь Ю.В.* К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества // Имущественные отношения в РФ. 2015. № 3 (162). С. 56–72.
3. Строительство в России. 2020: стат. сб. / Росстат. М., 2020. 113 с. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tASKTskO/Stroitelstvo_2020.pdf (дата обращения 01.04.2022).
4. Справка о налоговых доходах консолидированного бюджета РФ, получаемых от строительного сектора» / Институт экономики города. URL: <https://urbaneconomics.ru/research/analytics/spravka-o-nalogovyh-dohodah-konsolidirovannogo-byudzheta-rossiyskoj-federacii> (дата обращения 01.04.2022).
5. *Сафонов Ю.В., Гостева Е.Д.* Анализ рынка нежилых зданий (преимущественно административно-офисной направленности) г. Москвы по состоянию на декабрь 2017 года. URL: <https://eksotpp.ru/docs/analiseof2017.pdf> (дата обращения 01.04.2022).

Баринов Николай Петрович, e-mail: n.barinov@bk.ru

Статья поступила в редакцию 03.04.2022