

Н.П. Баринов, канд. техн. наук, доцент,
директор по научно-методической работе
ООО «Центр оценки «Аверс»,
г. Санкт-Петербург

А.В. Пугасеев, заместитель генерального директора
ООО «Центр оценки «Аверс»,
г. Санкт-Петербург

Е.В. Федотова, главный руководитель проектов по оценке
ООО «Центр оценки «Аверс»,
г. Санкт-Петербург

ВНОВЬ О РЕАЛЬНОМ РАЗЛИЧИИ ЦЕН «С НДС» И «НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ» НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА АКТИВНЫХ РЫНКАХ

Ключевые слова: налог на добавленную стоимость, изменения в налогообложении 2026 года, номинальная ставка НДС, учет налогов в цене, упрощенная система налогообложения, коммерческая недвижимость, единая база расчетов, корректировка на отличие режима налогообложения

Аннотация

Рассмотрены вступившие с 2026 г. изменения в обложении налогом на добавленную стоимость (НДС), которые могут влиять на уровень цен предложения субъектов с различным режимом учета налога на активных рынках помещений коммерческого назначения. До накопления рыночных данных о реальных соотношениях цен предложений «с НДС» и «НДС не облагается» в новых условиях налогообложения предложены значения таких корректировок в трех ценовых сегментах, которые связаны с изменившимися граничными уровнями дохода субъектов, работающих по упрощенной системе налогообложения. Рассмотрены также особенности учета НДС при постановке объекта на баланс покупателя — плательщика НДС.

ВВЕДЕНИЕ

Изменения норм начисления налога на добавленную стоимость (НДС) в последние годы влияют на рыночное ценообразование, в том числе ценообразование на рынке недвижимости. В процессе оценки объектов недвижимости особые трудности вызывает учет НДС при приведении цен объектов-аналогов к единой базе расчета. В свою очередь, база расчета определяется режимом налогообложения предполагаемой сделки (или учетной опе-

рации), для которой ведется оценка стоимости: «НДС не облагается» либо «с НДС».

Главной особенностью ценообразования на рынке коммерческой недвижимости в отношении НДС является то, что уровни цен на примерно одинаковые объекты «с НДС» и «НДС не облагается» различаются не на номинальную ставку НДС, а лишь на ее часть. Согласно проведенным исследованиям можно ориентироваться примерно на половину разности номинальной ставки и ставки НДС, принимаемой к зачету.

Различие в ставках налогообложения НДС и возможности зачета налога также необходимо учитывать при постановке объекта на баланс покупателя.

КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРИВЕДЕНИЯ К ЕДИНОЙ БАЗЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

Анализ особенностей ценообразования и соотношения между ценами в формате «НДС не облагается», «с НДС», а также «без НДС» в период до 2025 г. выполнен в публикации [1]. В статье [2] обсуждены аналогичные соотношения в изменившихся в 2025 г. условиях обложения НДС, которые затрагивают субъектов, работающих по упрощенной системе налогообложения (УСН). С 2026 г. вступили в силу очередные изменения: повышена номинальная ставка НДС и изменены лимиты годового дохода субъектов, работающих по УСН, для освобождения их от уплаты налога и установления пониженных ставок НДС.

В начале 2026 г. (как и в начале 2025 г.), аналитики рынка не смогли выявить его реакцию на изменения в налогообложении, поскольку такой анализ требует от полугода до года стабильных условий. В настоящей статье авторы предлагают до накопления аналитической рыночной информации продолжить пользоваться логикой оценки соотношений, описанной в публикациях [1, 2], для обеспечения оценщиков инструментом учета НДС в ценах участников рынка недвижимости.

Напомним, что на активных рынках коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и других городов представлены предложения к продаже объектов, продавцы которых работают по различным системам налогообложения. К первой группе относятся объявления продавцов, работающих по УСН, и физических лиц в отношении сделок, не облагаемых НДС, в которых обычно указано «НДС не облагается». Во вторую группу входят предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСН), а теперь и УСН при сделках, подпадающих под обложение НДС с пониженными ставками. Такие объявления могут сопровождаться информацией о том, что объект предлагается по цене «с НДС» («НДС

включен», «с учетом НДС» и т. п.) либо «без НДС» («НДС не включен», «без учета НДС» и т. п.).

Физические лица, приобретающие коммерческую недвижимость и ведущие предпринимательскую деятельность, обязаны быть зарегистрированы в качестве индивидуального предпринимателя (ИП). Отсутствие государственной регистрации в качестве ИП само по себе не означает, что деятельность гражданина не может быть квалифицирована в качестве предпринимательской, если по своей сути она фактически является таковой. Физические лица, уклоняющиеся от самостоятельной регистрации предпринимательской деятельности и исполнения налоговых обязательств, могут быть привлечены к налоговой ответственности в соответствии со статьями 119, 122 Налогового кодекса Российской Федерации или административной согласно статьей 14.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. На этом основании физические лица, владеющие нежилой (коммерческой) недвижимостью, при ее реализации приравниваются налоговыми органами к юридическим лицам, работающими по УСН. В таких условиях продажа недвижимости физическим лицом в облагаемых НДС сделках становится экономически невыгодной.

С начала 2026 г. ставка НДС для ОСН повышена до 22 % и приняты новые лимиты годового дохода¹ субъектов малого предпринимательства (20 млн руб., 272,5 млн руб. и 490,5 млн руб.) — см. табл. 1. Превышение установленных лимитов выручки влечет немедленный (с начала следующего месяца) переход на условия налогообложения в соответствующей этому превышению зоне доходов. Напомним также, что покупатели, работающие по ОСН, могут принимать к вычету входной НДС при сделках с продавцами, работающими по УСН (5 и 7 %), а покупатели, работающие по УСН (5 и 7 %), лишены такой возможности.

Применяя изложенные в [1, 2] идеи и рекомендации к изменившимся условиям налогообложения, можно рассматривать три сегмента цен предлагаемых к сделкам объектов недвижимости, связанные с грациями выручки юридических лиц, работающих по УСН, при налогообложении НДС, принятыми в 2026 г.

Таблица 1. Условия налогообложения юридических лиц по УСН

Доходы по УСН за 2025 г., млн руб.	Ставка НДС или освобождение в 2026 г., %	Право на вычет входного НДС
Свыше 0 до 20	Освобождение	Нет
Свыше 20 до 272,5	5	Нет
Свыше 272,5 до 490,5	7	Нет
Свыше 490,5	22	Да

¹ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 (приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734).

Сегмент до 20 млн руб. включительно

Преобладающие в этом сегменте продавцы с ценами «НДС не облагается» (физические лица, ИП и юрлица на УСН) уже подняли цены на 11 % от базовой («без НДС») цены. Поэтому для пересчета в цену «с НДС» корректировка составит $122 / 111 = 9,9 \%$, а при пересчете цен из группы «с НДС» в «НДС не облагается» применяется понижающая «обратная» корректировка $111 / 122 = -9,0 \%$. При этом понимается, что представленная в предложениях продавцов, работающих по ОСН, базовая цена «без НДС» при совершении облагаемой налогом сделки будет увеличена до уровня «с НДС», т. е. умножена на коэффициент 1,22.

Сегмент свыше 20 до 490,5 млн руб.

В данном сегменте появляются участники, работающие по УСН с пониженными ставками НДС 5 и 7 %. Для целей оценки стоимости, не ограничивая общности и без заметной потери точности, можно рассматривать такие предложения как единую группу «УСН 5...7 %» и принимать к расчетам усредненную ставку НДС в размере 6 %.

Продавцы группы «УСН 5...7 %», включив в цену НДС, увеличивают ее в среднем на 6 %, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями, работающими по ОСН. По упомянутой выше логике цена может быть поднята еще до середины оставшейся разницы между ставками НДС 6 и 22 %, т. е. еще на $8 \% = (22 \% - 6 \%) / 2$. В итоге уровень цены предложения по отношению к базовой «без НДС» составит $1,1448 = 1,06 \times 1,08$, или 114,48 %. Поэтому корректировка для перехода от цен категории «УСН 5...7 %» к категории «с НДС» (22 %) составляет $6,6 \% = 122 / 114,48$.

С отметками «НДС не облагается» в этом и следующем сегментах могут быть представлены цены предложения объектов, реализуемых при банкротстве собственников. В этих случаях продавец, назначая цену «НДС не облагается», не имеет преимуществ перед продавцами «УСН 5...7 %» в виде зачитываемого НДС, но сможет увеличить ее на размер транзакционных издержек покупателя, работающего по ОСН, связанных с задержкой возмещения НДС (2–3 месяца камеральной проверки плюс 7–12 дней на возмещение).

Такие издержки в этих ценовых сегментах становятся заметными и могут быть в первом приближении оценены значением 3 %: прогноз ставок по депозитам юридических лиц в надежных банках — 11...13 % годовых [3] (среднее значение 12 %, или 3 % за 3 месяца) при снижении ключевой ставки в 2026 г. по прогнозам

Центрального банка Российской Федерации до 13...15 %². По уже принятой логике, цена может быть поднята до середины разницы между ставкой НДС 22 % и повышенным на 3 % уровнем, т. е. еще на $9,5 \% = (22 \% - 3 \%) / 2$. Итоговый уровень цены предложения по отношению к базовой цене «без НДС» составит $1,1279 = 1,03 \times 1,095$, или 112,79 %. Поэтому корректировка для перехода от цен категории «НДС не облагается» к категории «с НДС» (22 %) составляет $8,2 \% = 122 / 112,79$. Корректировка при обратном переходе равна $-7,5 \% (112,79 / 122 - 1 = -0,075)$.

Таким образом, корректировка при переходе от цен «УСН 5...7 %» к ценам «НДС не облагается» составит $-1,5 \% (112,79 / 114,48 - 1 = -0,015)$.

Сегмент свыше 490,5 млн руб.

Компании, работающие по УСН, при продаже такого дорогого актива, согласно Налоговому кодексу, перестанут отвечать требованиям применения упрощенного режима и должны в месяце превышения лимита перейти на ОСН, а в течение пяти дней после сделки предоставить счет-фактуру покупателю с указанием НДС по ставке ОСН (22 %). Поэтому в данном случае категории цен «УСН» и «с НДС» не отличаются с точки зрения применения корректировок на НДС.

При пересчете цен категории «НДС не облагается» в цены «с НДС», как и в предыдущем сегменте, значение корректировки может составить $8,2 \% = (122 / 112,79)$. Корректировка при обратном переходе от цен «с НДС» к ценам «НДС не облагается» равна $-7,5 \% (112,79 / 122 - 1 = -0,075)$.

Сводные данные по корректировкам цен аналогов во всех указанных сегментах цен для сделок, облагаемых и не облагаемых НДС, представлены в табл. 2.

Особенности учета НДС при постановке на баланс

Кроме задачи корректировки цен аналогов с целью приведения к единой базе расчета на практике также возникает задача постановки объекта недвижимости на баланс покупателя, работающего по ОСН. Согласно действующему законодательству, если продавец выделяет в счете-фактуре величину НДС, то такой покупатель имеет возможность учесть налог во взаиморасчетах с бюджетами.

При сумме сделки до 20 млн руб., когда продавец работает по УСН (0 %), покупатель не сможет вернуть НДС из бюджета. Следовательно, на балансе покупателя будет учтена вся сумма как «без НДС».

¹ Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов / Банк России. 27.10.2025.
URL: https://cbr.ru/about/br/publ/ondko/on_2026_2028/ (дата обращения 19.12.2025).

Таблица 2. Корректировка цен аналогов на систему налогообложения НДС

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (22 %)	НДС не облагается
<i>До 20 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается, УСН(0%)	9,9 % (1,099)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	–9,0 % (0,910)
<i>Свыше 20 до 490,5 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается	8,2 % (1,082)	0,0 % (1,000)
УСН (5...7 %)	6,6 % (1,066)	–1,5 % (0,985)
с НДС	0,0 % (1,000)	–7,5 % (0,925)
<i>Свыше 490,5 млн руб.</i>		
НДС не облагается	8,2 % (1,082)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	–7,5 % (0,925)

Таблица 3. Корректировка цен приобретенных объектов в учетную сумму при постановке на баланс

Режим продавца, цена сделки	Объект на балансе (без НДС)
<i>До 20 млн руб. включительно</i>	
УСН (0 %), НДС не облагается	0,0 % (1,000)
УСН, с НДС 5 %	–4,8 % (0,952)
УСН, с НДС 7 %	–6,5 % (0,935)
ОСН, с НДС 22 %	–18,0 % (0,820)
<i>Свыше 20 до 490,5 млн руб. включительно</i>	
НДС не облагается	0,0 % (1,000)
УСН, с НДС 5 %	–4,8 % (0,952)
УСН, с НДС 7 %	–6,5 % (0,935)
ОСН, с НДС 22 %	–18,0 % (0,820)
<i>Свыше 490,5 млн руб.</i>	
НДС не облагается	0,0 % (1,000)
ОСН, с НДС 22 %	–18,0 % (0,820)

При сумме сделки от 20 до 490,5 млн руб. покупатель, работающий по ОСН, сможет предъявить к зачету уплаченный НДС в размере 4,8 % ($1 / 1,05 = 0,952$) или 6,5 % ($1 / 1,07 = 0,935$) от полной суммы сделки «с НДС». Граничным значением для выбора размера корректировки 4,8 % или 6,5 % служит сумма сделки 272,5 млн руб. На балансе покупателя будет отражена сумма «без НДС», полученная после корректировки на возможный к возврату НДС.

При реализации объекта недвижимости с ценой свыше 490,5 млн руб. и покупатель, и продавец работают или переходят на ОСН. При этом к вычету возможна вся сумма НДС 22 % и на балансе объект будет учтен по цене сделки, уменьшенной на 18 % ($1/1,22 = 0,820$).

Сводные данные по корректировкам цен приобретенных объектов в указанных сегментах для постановки на баланс покупателя, работающего по ОСН, представлены в табл. 3. Заметим, что покупатели, работающие по «УСН 5...7 %», учитывают на балансе объекты по полной цене приобретения независимо от наличия НДС в счетах-фактурах.

Подведем итоги.

1. Изменения в налогообложении НДС юридических лиц, в том числе работающих по УСН, вступившие в силу через год после предыдущих существенных изменений, не позволили выявить соотношения цен на рынке коммерческой недвижимости в парах «продавец — покупатель» с различными режимами налогообложения. Для выявления новых соотношений между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» на этих рынках вновь потребуется не менее года.

2. До получения аналитических данных об интересующих нас соотношениях цен предлагается использовать полученные ранее идеи и выводы с учетом изменений условий налогообложения, вступивших в силу в 2026 г. Предложены конкретные значения корректировок цен аналогов применительно к расчетной базе, определяемой режимом налогообложения сделки с объектом оценки.

3. В дополнение к обновленным соотношениям для сделок рассмотрены соотношения цен сделок и учетных сумм при постановке объектов недвижимости на баланс покупателя, работающего по ОСН.

Литература

1. *Баринов Н.П.* О реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на столичных рынках коммерческой недвижимости // Вопросы оценки. 2021. № 4 (105). С. 2–6. URL: <http://srroo.ru/upload/iblock/5f2/VO-4-2021-small.pdf> (дата обращения 19.12.2025).
2. *Баринов Н.П., Пугасеев А.В.* Еще раз о реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на коммерческую недвижимость на активных рынках // Вопросы оценки. 2025. № 1 (105). С. 2–5. URL: <http://srroo.ru/upload/iblock/91e/VO-01-25-small.pdf> (дата обращения 19.12.2025).
3. *Чернов В.* Каким 2026 год может быть для инвесторов // Финуслуги. 18.12.2025. URL: https://finuslugi.ru/navigator/investirovat/stat_2026_dlya_investoros (дата обращения 19.12.2025).

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

Пугасеев Александр Викторович, e-mail: a.pugaseev@avg.ru

Федотова Евгения Владимировна, e-mail: e.fedotova@avg.ru

Статья поступила в редакцию 20.12.2025