Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков

Союз саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО»

ОГРН: 1087799029493. Почтовый адрес: ул. 5-я Магистральная, д.12, оф. 410, г. Москва, 123007, souzsoo@mail.ru

Исх. №10096 от 20.12.24

Заместителю Руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Т.А. Громовой

101000, Москва, Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1

rosreestr@rosreestr.ru

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО» (далее – Союз СОО) является участником экспертной группы по обеспечению нормативно-методического сопровождения государственной кадастровой оценки.

Союз СОО повторно направляет Вам предложения по внесению изменений в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Росреестра от 04.08.21 №П/0336. Первоначально данные предложения были направлены исх. №10065 от 23.01.23.

Приложение:

Предложения по внесению изменений в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Росреестра от 04.08.21 №П/0336 на 2 л.

С уважением,
Председатель Совета
Союза СОО **В.В. Жуковский**

Предложения по внесению изменений в «Методические указания о государственной кадастровой оценке» (приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. N П/0336)

Вопрос об учёте НДС в кадастровой стоимости в рамках кадастровой оценки и рыночной стоимости в рамках рассмотрения кадастровых споров, продолжает оставаться одним из болезненных для российского бизнеса.

Необоснованность учета НДС в кадастровой стоимости можно проиллюстрировать на простом примере. **До начала реформы имущественного налогообложения организаций в соответствии с требованиями ст. 378.2 Налогового кодекса РФ, налог на имущество организаций взимался (и продолжает по ряду объектов взиматься до сих пор) со среднегодовой балансовой стоимости объектов недвижимости. В соответствии с требованиями плана счетов бухгалтерского учёта, затраты на объекты основных средств учитываются в явном виде без учета НДС, причем как в случае приобретения нового объекта (строительство), так и получения объекта в ходе покупки**.

Таким образом, учет НДС в кадастровой стоимости приводит к явному, значительному и необоснованному экономически увеличению налогового бремени для бизнеса, фактически создает условия двойного налогообложения.

Вопрос является ещё более актуальным в связи с планируемым переходом от налогообложения по кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости в соответствии со ст. 378.2 Налогового кодекса, к налогообложению всех объектов недвижимости юридических лиц.

Вместе с тем, действующая редакция «Методических указаний о государственной кадастровой оценке», утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. N П/0336 не позволяет однозначно разрешить проблему учета НДС при проведении кадастровой оценки, что создает риски различного толкования Указаний в практике работы ГБУ.

С целью формирования единообразной практики, а также с учетом важности проведения в 2023 году единого тура кадастровой зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, предлагаются следующие изменения в текст «Методических указаний о государственной кадастровой оценке», утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. N П/0336):

1. В пункте 2 абзац третий исключить

2. В пункте 26.6:

-добавить абзац шесть следующего содержания:

«В случае, если по результатам анализа рынка выявлено, что цены сделок (предложений) в определенном сегменте рынка включают величину налога на добавленную стоимость, необходима корректировка цен по объектам, которые в дальнейшем будут использоваться при проведении кадастровой оценки, на величину налога на добавленную стоимость в сторону уменьшения. При этом если речь идет о цене сделки (предложения) с единым объектом недвижимости, то НДС вычитается только из частей объекта, являющихся объектами налогообложения НДС. При этом используется сумма налога, указанная продавцом объекта»;

- считать абзац шесть абзацем семь

3. В пункте 44.2, шестой абзац изложить в новой редакции:

«При определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов, величина налога на добавленную стоимость не учитывается. В случае использования справочных показателей, определенных с учетом налога на добавленную стоимость, производятся корректировки на величину налога на добавленную стоимость в сторону уменьшения»

4. В пункте 47.2 в первом абзаце, последнее предложение изложить в редакции:

«При этом не учитываются налог на прибыль организаций, налог на добавленную стоимость и налог на доходы физических лиц».