

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

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

Аннотация

Рассмотрены вступившие с 2025 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. Рассмотрены корректировки на различие в режиме налогообложения, основанные на рекомендациях, полученных по результатам анализа информации московского и петербургского рынков офисных помещений в предшествующий период. 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, связанных с граничными уровнями дохода субъектов, работающих по упрощенной системе налогообложения. Также высказано мнение о возможности применения таких корректировок на активных рынках городов-миллионников.

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. В свою очередь, база расчета определяется режимом налогообложения предполагаемой

сделки (или учетной операции)², для которой ведется оценка стоимости: «НДС не облагается» либо «с НДС».

В публикации [1] рассмотрены типы продавцов на рынке недвижимости, формы информации

² Например, при определении рыночной стоимости для внесения ее в государственный кадастр недвижимости (ЕГРН).

об обложении НДС в предложениях к продаже объектов, а также реальные соотношения между уровнем цен «с НДС» и «НДС не облагается» в условиях налогообложения, существовавших до 2025 г. В результате анализа данных о моделировании рынков коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге, опросов специалистов, некоторых макроэкономических показателей, а также мотивов сделки для покупателя — плательщика НДС установлено, что «различие между ценами “с НДС” и “НДС не облагается” заметно меньше различия, обусловленного актуальной на дату сделки ставкой НДС» [1]. Там же даны рекомендации корректировать цену «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС» на 10 %, т. е. фактически на половину разницы между действующей ставкой НДС (20 %) и нулевым значением НДС при условии «НДС не облагается». Читателя, заинтересованного в подробностях, отсылаем к указанной публикации [1].

С января 2025 г. вступили в действие изменения в режимах налогообложения, в том числе при обложении налогом на добавленную стоимость. Теперь юридические лица, использующие упрощенную систему налогообложения (УСН), являются плательщиками НДС с различными ставками в зависимости от уровня доходов за предшествующий год (табл. 1).

Превышение установленных лимитов выручки влечет немедленный (с начала следующего месяца) переход на условия налогообложения в соответствующей этому превышению зоне доходов. Отметим также, что покупатели, работающие по основной системе налогообложения (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.

Возникает естественный вопрос — скажутся ли эти изменения на рыночных ценах недвижимости? Чтобы ответить, потребуется определенный период времени для выявления и анализа рыночной информации, минимальные значения которого оцениваются экспертами в 6–12 месяцев. Как поступать до получения рыночных данных?

Представляется, что до появления аналитических данных можно руководствоваться ранее полученными выводами и рекомендациями с учетом актуальных изменений в режимах налогообложения. Напомним, что в процессе проведенных ранее опросов (см. [1]) ряд специалистов отмечали, что соотношение цен «с НДС» и «НДС не облагается» зависит от масштаба сделки с коммерческой недвижимостью. Недорогие объекты предлагаются к продаже и покупаются в основном физическими лицами и субъектами малого предпринимательства, которые не являются плательщиками НДС и не обращают внимания на информацию о нем, сосредоточиваясь на цене и характеристиках объекта сделки. По мере удорожания недви-

жимости увеличивается число заинтересованных лиц — плательщиков НДС, и информация об учете НДС в цене предложения становится важной. В то же время опрошенные эксперты не делали различий для разных сегментов рынка коммерческих помещений.

Развивая эти идеи и рекомендации, можно рассматривать три сегмента цен на предлагаемые к сделкам объекты недвижимости, связанные с грациями выручки юридических лиц на УСН при налогообложении НДС.

1. Сегмент до 60 млн руб. включительно

По данным участников рынка³, структура покупателей в данном сегменте смещена в сторону физических лиц и индивидуальных предпринимателей (ИП) — около 80 %, юридические лица, платящие НДС, составляют около 20 %. Анализ предложений, размещенных на электронных досках объявлений ЦИАН и АВИТО, показал, что предложения с указанием «с НДС» и «НДС не облагается» были представлены примерно поровну.

В этом сегменте группы продавцов с «НДС не облагается» (физические лица, ИП) и «УСН», согласно используемой в [1] логике, уже подняли цены на 10 % от «базовой» (без НДС) цены. Поэтому для пересчета в цену «с НДС» корректировка составит $120/110 = 9,1\%$, а при пересчете цен из группы «с НДС» в «НДС не облагается» будет применена обратная (отрицательная) корректировка $110/120 = 8,3\%$. При этом понимается, что представленная в предложениях «базовая» цена «без НДС» у продавцов, работающих по ОСН, в облагаемой налогом сделке будет увеличена до уровня «с НДС», т. е. умножена на коэффициент 1,2.

2. Сегмент свыше 60 до 450 млн руб.

В данном сегменте отмечается изменение структуры покупателей: доля покупателей, работающих по УСН, занимает около 65...70 %, по НДС — 30...35 %. Аналогичные структурные изменения подтверждает и аналитика объявлений на сайтах известных риэлтерских агентств: около 60 % предложений исходит от юридических лиц — плательщиков НДС против 40 % от субъектов, работающих по УСН. Здесь появляются участники с новациями в системе налогообложения — УСН с пониженными ставками НДС 5 и 7 %. Для целей оценки, не ограничивая общности и без заметной потери точности, можно рассматривать такие предложения как единую группу и принимать к расчетам усредненную ставку НДС в размере 6 %.

Расчеты корректировок для групп цен «с НДС» и «НДС не облагается» аналогичны расчетам кор-

³ Данные нескольких выборок с рынков Санкт-Петербурга и Москвы имеются в распоряжении ООО «Центр оценки «Аверс».

ректировок в сегменте «до 60 млн руб.». Но продавцы группы «УСН 5...7 %», включив в цену НДС, поднимают ее в среднем на 6 %, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями, работающими по ОСН. Согласно упомянутой выше логике, цена может быть поднята еще до середины оставшейся разницы между ставками НДС 6 и 20 %, т. е. еще на 7 % = $(20 \% - 6 \%) / 2$. В итоге уровень цены предложения по отношению к «базовой» составит $1,1342 = 1,06 \cdot 1,07$, или 113,42 %. Поэтому корректировка для перехода от цен категории «УСН 5...7 %» к категории «с НДС» (20 %) составляет $5,8 \% = 120 / 113,42$. По аналогии корректировка при переходе от цен категории «УСН 5...7 %» к ценам категории «НДС не облагается» составит $-3,0 \% (110/113,42 - 1 = -0,030)$.

3. Сегмент свыше 450 млн руб.

В данном сегменте преобладают юридические лица (около 75...80 % продавцов и покупателей). Компании, работающие по УСН, при продаже такого дорогого актива, согласно Налоговому кодексу РФ, перестанут отвечать требованиям применения упрощенного режима и должны в месяце превышения перейти на ОСН, а в течение 5 дней после сделки предоставить счет-фактуру покупателю с указанием НДС по ставке ОСН (20 %). Поэтому в данном случае категории цен «УСН» и «с НДС» не различаются с точки зрения применения корректировок.

С отметками «НДС не облагается» могут быть представлены предложения от физических лиц, а также объектов, реализуемых при банкротстве, т. е. в случаях, когда налоговая схема не изменяется вне зависимости от суммы сделки. В подоб-

ных случаях продавец аналога «НДС не облагается» сможет увеличить цену только на размер транзакционных издержек покупателя, работающего по ОСН, — издержек, связанных с задержкой возмещения НДС (2–3 месяца камеральной проверки, плюс 7–12 дней на возмещение). Такие издержки могут быть в первом приближении оценены в 3 % (прогноз ставок по депозитам юридических лиц в надежных банках — 12 % годовых (3 % за 3 месяца) при снижении ключевой ставки по прогнозам Центробанка РФ до 17 % в 2025 г. [2]). Поэтому при пересчете цен категории «НДС не облагается» в цены «с НДС» значение корректировки может составить $16,5 \% = (120 / 103)$. Обратная корректировка при переходе от цен «с НДС» к ценам «НДС не облагается» равна при этом $14,2 \% (103 / 120 - 1)$.

Сводные данные по корректировкам во всех сегментах цен объектов представлены в табл. 2.

Подведем итоги.

1. Вступившие в силу в 2025 г. изменения в налогообложении юридических лиц, работающих по УСН, привели к существенному увеличению возможных комбинаций в парах «продавец — покупатель» на рынке коммерческой недвижимости. По оценкам специалистов, выявление новых соотношений между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» на этих рынках потребует не менее полугода-года.

2. До получения аналитических данных об интересующих нас соотношениях цен предлагается использовать полученные ранее идеи и выводы с учетом «расслоения» участников рынка по сегментам цен на объекты и новаций в налогообложении НДС лиц, работающих по УСН.

Таблица 1. Условия налогообложения юридических лиц по УСН

Доходы по УСН за 2024 г., млн руб.	Ставка НДС или освобождение в 2025 г., %	Право на вычет входного НДС
Свыше 0 до 60	Освобождение	Нет
Свыше 60 до 250	5	Нет
Свыше 250 до 450	7	Нет
Свыше 450	20	Да

Таблица 2. Сводная таблица корректировок цен на различие в обложении НДС

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (20 %)	НДС не облагается
	<i>До 60 млн руб. включительно</i>	
НДС не облагается, УСН (0 %)	9,1 % (0,909)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-8,3 % (0,917)
	<i>Свыше 60 до 450 млн руб. включительно</i>	
НДС не облагается	9,1 % (0,909)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-8,3 % (0,917)
УСН (5...7 %)	5,8 % (1,058)	-3,0 % (0,970)
	<i>Свыше 450 млн руб.</i>	
НДС не облагается	16,5 % (1,165)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-14,2 % (0,858)

3. Реализация этих идей для изменившихся в 2025 г. условиях налогообложения приводит к разделению предложений на рынке на три ценовые группы, в которых соотношение цен «с НДС» и «НДС не облагается» несколько различается. Предложены конкретные значения корректировок применительно к расчетной базе, определяемой режимом налогообложения

сделки с объектом оценки.

4. Авторы полагают, что описанная логика формирования поправок на различие в режимах налогообложения участников сделок может быть корректной не только на столичных рынках коммерческой недвижимости, но также и на других активных рынках, например, рынках городов-миллионников России.

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://srorgoo.ru/upload/iblock/5f2/VO-4-2021-small.pdf> (дата обращения 15.02.2025).

2. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2025 год и период 2026 и 2027 годов. URL: https://cbr.ru/about_br/publ/ondkr/on_2025_2027 (дата обращения 15.02.2025).

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

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

Статья поступила в редакцию 20.02.2025