

27.03.2020

## КАК НЕ ПЛАТИТЬ НАЛОГ С НАЛОГА? ИСКЛЮЧИТЕ НДС ИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА



Болтинский Никита  
Ведущий юрист Бюро

На протяжении последних трех лет предприниматели упорно добиваются, чтобы исключить НДС из кадастровой стоимости объектов недвижимости, за которые они платят налоги.

Те, кому хватало терпения дойти до Верховного Суда, были вознаграждены: высшая судебная инстанция указала, что НДС не должен включаться в кадастровую стоимость (дела ЗАО «Торговый Дом «Зеленоград» и ООО «Аксиома»).

В феврале этого года Верховный Суд вновь проводил ликбез для нижестоящих судов: определение рыночной стоимости недвижимости с выделением в ее составе НДС не соответствует закону (дело ООО «Арт формат»).

Следуя данной практике, Арбитражный суд города Москвы рассмотрел дело, в котором налогоплательщик оспаривал решение налоговой инспекции по камеральной проверке. Дело примечательно тем, что налогоплательщик проявил достаточно рискованную самостоятельность и формально нарушил порядок исчисления налога. Однако суд все равно поддержал его и отменил решение инспекции.

Вопрос заключался в следующем. Общество в 2018 году владело на праве собственности несколькими помещениями. Правительство Москвы включило эти помещения в список объектов, по которым налоговая база определяется как кадастровая стоимость, и утвердило их кадастровую стоимость, которая не устроила компанию.

Не желая платить налог в завышенном размере, организация обратилась в Комиссию по оспариванию кадастровой стоимости, но безрезультатно. Комиссия отказалась пересматривать результаты проведенной оценки.

Затем организация подала в Мосгорсуд иск к Правительству Москвы. Истец просил суд провести независимую оценку и установить кадастровую стоимость объектов в размере равном их рыночной стоимости.

Мосгорсуд удовлетворил требования организации, провел судебную экспертизу и установил кадастровую стоимость объектов в размере рыночной стоимости согласно заключению оценщика.

Однако организация не согласилась с тем, что новая стоимость включала НДС. Тогда организация приняла достаточно смелое решение и подала уточненную декларацию по налогу на имущество организаций. В декларации налог был рассчитан исходя из новой кадастровой стоимости за вычетом части стоимости, приходящейся на НДС.

Адекватно оценив налоговые риски, организация параллельно обжаловала решение Мосгорсуда в вышестоящую судебную инстанцию.

Что касается налоговой инспекции, она, как и следовало ожидать, не обрадовалась креативному подходу организации и по результатам камеральной проверки доначислила налог на разницу,

приходящуюся на сумму НДС. Решение по проверке было поддержано УФНС и организация была вынуждена спорить с налоговой в Арбитражном суде города Москвы.

Таким образом, организация оказалась вовлеченной в два судебных процесса: по оспариванию кадастровой стоимости и обжалованию решения налоговой инспекции.

В период судебного разбирательства с налоговиками организации удалось успешно обжаловать решение Мосгорсуда в Верховном Суде: решение было отменено и при новом рассмотрении в августе 2019 года Мосгорсуд определил кадастровую стоимость спорных объектов без НДС.

Это стало весомым аргументом в споре с налоговой инспекцией, которая вполне обоснованно ссылалась на п. 15 ст. 378.2 НК РФ, которая не позволяет налогоплательщику самостоятельно определять кадастровую стоимость. Налогоплательщик обязан рассчитывать налог исходя из имеющихся сведений о кадастровой стоимости и не вправе произвольно уменьшать ее.

Однако суд не согласился с позицией инспекции и принял во внимание, что на дату рассмотрения дела существует единственное решение Мосгорсуда, которым кадастровая стоимость установлена без НДС. В итоге, суд вынес решение в пользу налогоплательщика.

Таким образом, несмотря на формальное нарушение налогоплательщиком порядка исчисления налога, суд принял правильное по существу решение.

Что касается остальных налогоплательщиков, которые будут читать эту рассылку, отмечу, что подход, который избрал «герой» рассматриваемого дела, достаточно рискованный. Налогоплательщик действительно не вправе самостоятельно определять кадастровую стоимость принадлежащих ему объектов недвижимости.

Если вы не согласны с кадастровой стоимостью вашей недвижимости и считаете, что она не должна включать НДС, при оспаривании ссылайтесь на практику Верховного Суда. Это определения СКАД ВС РФ от 15.02.2018 № 5-КГ17-258 (дело ЗАО «Торговый Дом «Зеленоград»), от 09.08.2018 № 5-КГ18-96 (дело ООО «Аксиома»), от 05.02.2020 № 5-КА19-66 (дело ООО «Арт формат»).

В любом случае при планировании налоговой оптимизации мы рекомендуем заранее получить профессиональную консультацию ваших юристов либо аудиторов.

#### **ЧЕМ МЫ МОЖЕМ БЫТЬ ВАМ ПОЛЕЗНЫ:**

Налоговая практика Адвокатского бюро «Юрлов и Партнеры» защищает интересы Доверителей в рамках налоговых проверок, а также споров с налоговыми органами как в административном, так и в судебном порядке. В случае возникновения необходимости, адвокаты Бюро готовы оказать помощь по следующим направлениям:

- **правовая помощь по исключению НДС из кадастровой стоимости;**
- консультирование по вопросам налогового законодательства;
- подготовка к налоговым проверкам;
- анализ налоговых рисков предприятия;
- правовое сопровождение компании в ходе налоговой проверки, в том числе:
  - подготовка ответов на требования налогового органа;
  - правовое сопровождение при проведении осмотра и выемки в офисе компании;
  - подготовка к допросам и сопровождение свидетелей на допросах в ИФНС;
- досудебное урегулирование налоговых споров (возражения на акты проверок, подготовка жалоб в вышестоящие налоговые органы);
- судебное обжалование решений по результатам налоговых проверок, представление интересов компании в суде.

С наилучшими пожеланиями,  
Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры»