

Отчет об оценке – проблемы НДС и бухгалтерского учета

Assessment Report – VAT and accounting issues

УДК 657

Получено: 23.02.2026

Одобрено: 24.03.2026

Опубликовано: 25.04.2026

Татаров К.Ю.

Канд. экон. наук, Главный бухгалтер ООО "Группа Компани "Декарт", г. Москва
e-mail: ktatarov@mail.ru

Tatarov K.Y.

Candidate of Economic Sciences, Chief Accountant Descartes Group LLC, Moscow
e-mail: ktatarov@mail.ru

Аннотация

В бухгалтерской практике имеют место случаи необходимости принятия к учету объектов, в сопроводительных документах на которые не указана стоимость. В отчете об оценке, представляемом профессиональным оценщиком в качестве результата своей работы, указывается рыночная стоимость. Однако, у бухгалтеров возникают проблемы, связанные с учетом налога на добавленную стоимость (НДС). В материале приведен авторский взгляд, что вопрос НДС является индивидуальным и в каждом случае решается по-разному. Решение данного вопроса уже переходит в ранг личных отношений и договоренностей между оценочной компанией и заказчиком. Автором рассмотрены оценочные операции с имуществом, когда НДС не возникает. Практические наработки автора могут быть полезны при решении прикладных вопросов бухгалтерского учета и налогообложения имущества, стоимость которого определил независимый оценщик.

Ключевые слова: отчет об оценке, переоценка, сравнительный подход, налоговые регистры, справедливая стоимость, НДС.

Abstract

In accounting practice, there are cases when it is necessary to take into account objects for which the cost is not indicated in the accompanying documents. The valuation report submitted by a professional appraiser indicates the market value as the result of his work. However, accountants have problems taking into account value added tax (VAT). The materials contain the author's view that the VAT issue is individual and is solved differently in each case. The solution of this issue is already moving to the rank of personal relations and agreements between the appraisal company and the customer. The author considers valuation transactions with property when VAT does not occur. The practical achievements of the author can be useful in solving applied issues of accounting and taxation of property, the value of which was determined by an independent appraiser.

Keywords: valuation report, revaluation, comparative approach, tax registers, fair value, VAT.

Одним из краеугольных камней бухгалтерского учёта является категория цены. Активы и обязательства отражаются в регистрах бухгалтерского учёта в денежной оценке. В большинстве случаев подобный показатель берётся из первичных учётных документов. Однако в бухгалтерской практике встречается вариант принятия к учёту актива, по которому бухгалтер не имеет стоимостного показателя. В частности, подобный случай имеет место при принятии к учёту активов, выявленных при инвентаризации, при использовании механизма

отступного, безвозмездного получения имущества, а также прочих аналогичных вариантах, когда денежная оценка напрямую в первичных документах не указана. Нормативные документы по бухгалтерскому учету содержат исчерпывающие алгоритмы действий, следуя которым счетные работники могут определить искомую величину. В некоторых случаях бухгалтер может рассчитать стоимостной показатель самостоятельно. В других случаях ему требуется помощь сторонних лиц, обладающих соответствующими компетенциями. При использовании труда приглашенного специалиста, искомый параметр стоимости будет отражен в итоговом документе – акте, выводе, заключении. В случае привлечения к работе независимого профессионального оценщика (юридическое лицо или частнопрактикующего специалиста) итоговый документ, содержащий сведения об искомой стоимости, будет называться "Отчет об оценке".

Необходимость текущей оценки актива также возникает при использовании в хозяйственной практике субъекта института переоценки. Экономический смысл подобной процедуры в определении текущей стоимости объекта. После получения итогового документа возникает необходимость корректировки регистров бухгалтерского учета.

Несмотря на кажущуюся простоту использования данных, содержащихся в отчете об оценке, практикующие бухгалтеры сталкиваются с рядом проблем. А именно:

- Правильный набор хозяйственных операций, связанных с приобретением объекта и достоверное формирование учетной стоимости.
- Некорректное отражение в учетных регистрах налога на добавленную стоимость (НДС) при принятии объекта к учету, а также при его дальнейшем перемещении.
- Сложности пересчета учетной стоимости и начисленной амортизации в случае отражения в учете переоценки.

Целью настоящей статьи являются выработки и обнародование автором учетных методик, основанных на собственном опыте и анализе наиболее распространенных ошибок, выявленных в процессе проведения инспекторских мероприятий. Сделанные выводы подтверждаются ссылками на нормативные акты по бухгалтерскому учету, налогообложению и оценочной деятельности, разработанные соответствующими органами исполнительной власти.

Первичными документами исследования являются отчеты об оценке, сформулированные профессиональными участниками рынка оценки, а также нерегламентированные итоговые документы, составляемые прочими участниками оценочного рынка.

Хозяйствующему субъекту, являющемуся заказчиком оценочных услуг, необходимо выработать внутренние критерии активов, рыночную стоимость которых предстоит определить. В частности, подобными критериями могут быть:

- недвижимое имущество, облагаемое налогом на имущество организаций от остаточной стоимости;
- особо ценное, уникальное имущество, не имеющее аналогов, в том числе коллекционное и музейное;
- имущество, используемое для обеспечения безопасности страны, а также мобилизационные резервы.

Что касается имущества, относимого к категории оборотных активов, то привлечение к их оценке специализированных оценщиков, лишено как здравого, так и экономического смысла. Процедура оценки подобного имущества может быть выполнена хозяйствующим субъектом самостоятельно, либо с привлечением сторонних лиц, не являющихся специализированными оценщиками. Это могут быть аутсорсинговые бухгалтерские компании, консалтинговые агентства, независимые эксперты и иные субъекты рынка оценки.

Формирование первоначальной стоимости объекта

Объекты оценки признаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"). В случае принятия к учету актива, стоимость которого определяется сторонним оценщиком, величина вознаграждения последнего включается в первоначальную стоимость вложений.

Пример 1: По договору об отступном организация получила от должника производственное оборудование, которое планируется к использованию в хозяйственной деятельности. Стоимость оборудования, определенная сторонним оценщиком, составила 2,5 млн руб. Размер вознаграждения оценщика составил 50 тыс. руб., и плюс НДС (22%) = 11 000 руб.

Сумма фактических затрат составит $2\,500\,000 + 50\,000 = 2\,550\,000$ руб.

В рассмотренном выше Примере 1, сумма, уплаченная оценочной компании, включена в общую величину затрат. А сумма налога на добавленную стоимость, уплаченная оценочной организации в составе вознаграждения, заказчик учитывается отдельно на бухгалтерском счете 19 "НДС по приобретенным ценностям". На основании счета-фактуры, полученного от оценочной компании, заказчик производит зачет налога и уменьшает собственное обязательство перед бюджетом по НДС.

Аналогичный подход следует применять и в случае принятия к учету оборудования, предполагаемого к последующей продаже (ФСБУ 5/2020 "Запасы").

НДС при оценке

Налог на добавленную стоимость в институте оценки является предметом многолетних споров. Неотрегулированность данного вопроса приводит к конфликтам между заказчиками и оценочными компаниями, а также к проблемам отражения оцениваемого объекта в регистрах бухгалтерского учета.

Изучая отчет об оценке, бухгалтер организации непроизвольно задает себе вопрос: что включает в себя указанная в отчете стоимость и учтен ли в ее составе НДС. К подобным размышлениям бухгалтера наталкивают следующие выводы:

В соответствии с п.4 ФСО V "Подходы и методы оценки", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200, одним из подходов является сравнительный. Данный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

На практике сравнительный подход реализуется алгоритмом изучения оценщиком предложений на продажу аналогичных объектов, размещенных в сети интернет и иных открытых источниках. Однако, цена, указанная продавцом аналогичного объекта, является результатом итогового управленческого расчета, который включает в себя три элемента: себестоимость, прибыль и НДС.

- Себестоимость определяется рыночной конъюнктурой и представляет собой суммарную величину затрат на приобретение объекта.

- Вопрос прибыли следует рассматривать в контексте экономических условий продавца. Это может быть товар, предлагаемый к продаже торговой организацией, коммерческий интерес которой и состоит в реализации объекта по цене, превышающей цену приобретения. Но выставленный к продаже объект может принадлежать и юридическим лицам, продажа которого вызвана различными причинами. От простой реализации неиспользуемого оборудования, до вынужденной продажи, в связи с чрезвычайными обстоятельствами. В этом случае, критерий прибыли уже не является определяющим, уступая место необходимости продажи объекта.

- НДС варьируется в зависимости от системы налогообложения продавца. Одновременно, у разных продавцов сумма налога, включенная в окончательную цену

продажи, может быть, как 22 процента, так и 5 (7), и даже вообще иметь освобождение от НДС.

Таким образом, применяя сравнительный подход, оценщик не имеет возможности изучить подобную информацию и вынужден применять для расчета цену, указанную в информативном источнике. Уже первоначально, в расчет принимается цена аналога, содержащая в себе НДС.

Из этого бухгалтер вполне обоснованно делает вывод о том, что указанная в отчете об оценке цена содержит в себе сумму НДС.

Практическое решение проблемы следует искать не только в цели оценки, но и в перспективных финансовых планах организации.

Если в соответствии с заданием, оценка производилась с целью принятия объекта на баланс с последующей эксплуатацией, то стоимость, указанная в отчете об оценке, будет являться итоговой величиной, отражаемой в регистрах бухгалтерского учета. Если вновь рассмотреть Пример 1, то учетной ценой будет являться величина в 2,55 млн руб. В данном случае, принятие к учету рассматриваемое производственное оборудование будет отражено бухгалтерскими проводками (табл. 1).

Таблица 1

Корреспонденция счетов при оприходовании оборудования

Дебет	Кредит	Сумма, руб.	Содержание
08	62	2 500 000	Получено оборудование по договору об отступном
08	76	50 000	Услуги оценщика (без НДС)
01	08	2 550 000	Учтено оборудование по фактической стоимости
19	76	11 000	Учтен НДС
68/НДС	19	11 000	Зачтен НДС

Амортизация указанного оборудования будет начисляться с величины 2,55 млн руб.

Однако, если организация не планирует использовать данное оборудование самостоятельно, вынуждено действовать по принципу "Хоть что-то", и забирает рассматриваемое оборудование в качестве отступного исключительно с целью продажи и получения денежных средств, то ситуация видоизменяется. В этом случае оборудование приходится как товар, и проводки будут следующие (табл. 2)

Таблица 2

Корреспонденция счетов при оприходовании оборудования как товара

Дебет	Кредит	Сумма, руб.	Содержание
41	62	2 500 000	Получено оборудование по договору об отступном
41	76	50 000	Услуги оценщика (без НДС)

С течением времени организация находит покупателя и продает указанное оборудование. Но если организация находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС, то стоимость, сформированную в регистрах бухгалтерского учета, необходимо увеличить на сумму НДС.

Даже если принять в качестве вариант, при котором реализация оборудования происходит по фактической стоимости, т.е. без прибыльной составляющей и осуществляется исключительно с целью монетизации отступного, то фактическая цена сделки купли-продажи составит:

2 550 000+22%=3 111 000 руб., в том числе НДС (22%) 561 000 руб.

Увеличивая цену, обозначенную оценщиком в отчете об оценке, на стоимость услуг самого оценщика в соответствии с требованиями бухгалтерского законодательства, и на суммы НДС, закрепленные в Налоговом кодексе, мы получаем величину, значительно отличающуюся от первоначальной. В рыночных условиях подобная цена будет неконкурентоспособной. При необходимости вынужденной продажи объекта, продавец будет вынужден снижать первоначально объявленную цену, что вызовет фиксирование убытка как в бухгалтерском, так и в налоговом учетах.

В соответствии с Федеральным Законом об «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Анализируя текст законодательного акта, видно, что речь идет о цене отчуждения, т.е. о фактической цене купли-продажи, учитывающей нормы налогового законодательства.

Относительно данного вопроса, регулятор оценочной деятельности, а именно, Минэкономразвития России, представило свою позицию в официальном письме №Д22и-2849 от 01.02.2019 г., указав, «Законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости и соответственно включения указанного налога в отчет об оценке».

Таким образом, мы пришли к выводу, что нормативные и законодательные акты в области оценочной деятельности не содержат указаний и отсылок к нормам Налогового кодекса. Разрешить подобную проблему, по нашему мнению, возможно личной договоренностью заказчика и исполнителя оценочных услуг. Организация-заказчик первоначально, еще на этапе составления задания на оценку, должна предусмотреть вариант указания в отчете об оценке суммы НДС. В качестве минимизации рисков имеет смысл сразу указать оценщику расчет НДС по той ставке, которую применяет заказчик в хозяйственной деятельности. Получив итоговый документ, заказчик сможет формировать продажную стоимость оцениваемого объекта, исходя из собственных условий.

Если в Примере 1 добавить условие, что цена, обозначенная в отчете об оценке (2,5 млн руб.) уже содержит в себе НДС, то цена предполагаемой последующей продажи будет в пределах рыночной конъюнктуры. Расчет, который при этом произведет оценочная компания, будет являть собой расчет НДС из конечной цены. В нашем примере это будет:

2,5 млн руб. *22/122 = 150819,67 руб. – величина НДС, рассчитанная по формуле "В том числе".

Именно это сумма налога и будет выделена в отчете об оценке отдельной строкой. В последующем, организация-заказчик сможет выставить рассматриваемое оборудование к продаже по реальной рыночной цене.

Если же организация-заказчик применяет иные налоговые формулы, то расчет величины НДС будет произведен по соответствующим алгоритмам:

2,5 млн руб. * 5/105 (при уменьшенной ставке НДС в 5%);

2,5 млн руб. * 7/107 (при уменьшенной ставке НДС 7%).

Таким образом, вопрос отражения НДС в отчете об оценке является сугубо субъективным и в каждом конкретном случае требует индивидуального подхода к расчету.

Отдельным случаем в практике оценочных компаний необходимо рассматривать процесс определения рыночной стоимости для целей банковского залога. Физический смысл подобной процедуры состоит в том, что в случае невозврата заемных средств, банк начинает процедуру изъятия заложенного имущества с целью последующей реализации и погашения выданных сумм за счет продажи обеспечения. Банки, как кредитные организации, не имеют права применения Упрощенной системы налогообложения, поэтому мы можем

предположить, что случае реализации залога на открытом рынке, цена сделки купли-продажи будет содержать в себе НДС по общей ставке 22 процента. При составлении задания на оценку для целей банковского кредита, имеет смысл заранее оговаривать расчет рыночной стоимости с НДС. Между тем, заемщику следует иметь в виду, что максимальный размер кредита будет ограничен не суммой, обозначенной в отчете об оценке, а суммой, уменьшенной на величину НДС. Не считая расходов банка на реализацию заложенного имущества.

Аналогичный подход используется при оценке объекта для целей страхования. Принцип страхования заключается в том, что при наступлении страхового случая, являющего собой полное уничтожение имущества, выплаченной суммы должно хватить для приобретения нового объекта. Но покупная цена нового объекта будет содержать в себе НДС, который придется уплатить покупателю. Следовательно, отчет об оценке должен включать в себя НДС без дополнительного указания.

Экономические ситуации, не порождающие объект обложения НДС

Вопросы, связанные с НДС, автоматически снимаются при определении кадастровой стоимости или расчета стоимости, для оспаривания данных кадастра. По своему экономическому содержанию кадастровая оценка применяется для государственного учета и налогообложения, и к сделкам купли-продажи применяется только ориентировочно. Следовательно, если целью процедуры оценки является определение кадастровой стоимости, то НДС в отчете об оценке не выделяется и в расчете никаким образом не участвует. Подобный вывод подтверждает Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации №1 (2020 г.), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 июня 2020 г. Пункт 52 содержит следующую формулировку: "При определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость не является ценообразующим фактором и отдельно не выделяется из рыночной стоимости".

Следующим случаем, при котором вопросов, связанных с НДС, не возникает — это переоценка основных средств. Переоценка не является процессом реализации, поэтому объект обложения НДС отсутствует. Целью переоценки является отражение в бухгалтерской отчетности текущей рыночной стоимости объектов для придания достоверности бухгалтерской отчетности. Отражение переоценки в регистрах бухгалтерского учета происходит путем корректировки по счетам 01 "Основные средства" и 02 "Амортизация основных средств". Таким образом, при переоценке происходит задействование регистров по учету основных средств.

Пример 2: Через год после принятия к учету производственного оборудования, рассмотренного в Примере 1, организация принимает решение переоценить данный актив. В отчете об оценке была обозначена текущая рыночная стоимость в размере 2,8 млн руб.

В регистрах бухгалтерского учета оборудование было признано со сроком полезного использования 60 месяцев (третья амортизационная группа). Сумма годовой начисленной амортизации составила:

$$2\,550\,000 : 60 \text{ мес.} \cdot 12 \text{ мес.} = 510\,000 \text{ руб.}$$

Остаточная (балансовая) стоимость рассматриваемого оборудования составила:

$$2\,550\,000 - 510\,000 = 2\,040\,000 \text{ руб.}$$

В примере 2 необходимо заметить, что обозначенная в отчете об оценке величина, с точки зрения бухгалтерского учета, рассматривается как остаточная стоимость оборудования. В случае использования цены, обозначенной в отчете об оценке, не возникает элемента обесценения, так как данная процедура была учтена оценщиком в процессе расчета. Следовательно, можно согласиться с равнозначностью остаточной и балансовой стоимостей по рассматриваемому оборудованию. Технически, задача бухгалтера сводится к пропорциональному пересчету сальдо по счетам основных средств, амортизации и добавочного капитала.

Алгоритм применения на практике следующий:

1) Рассчитываем коэффициент пересчета:

Цена из отчета/остаточная стоимость.

$$2\,800\,000/2\,040\,000 = 1,372549$$

2) Пересчитываем показатели по счетам: 01 и 02 с учетом полученного коэффициента (табл. 3).

Таблица 3

Пересчет числовых показателей бухгалтерских регистров

Счет	Формула расчета	Содержание
01	$2550000 * 1,372549 = 3\,500\,003$	Пересчет суммы первоначальной стоимости
02	$510\,000 * 1,372549 = 700003$	Пересчет суммы амортизации

3) Рассчитываем величину превышения переоцененной стоимости над первоначальной: $3\,500\,003 - 2\,550\,000 = 950\,003$ руб.

4) Рассчитываем величину превышения переоцененной амортизации над первоначальной:

$$700\,003 - 510\,000 = 190\,003 \text{ руб.}$$

5) Отражаем переоценку в бухгалтерских регистрах (табл. 4).

Таблица 4

Корреспонденция счетов операций переоценки

Дебет	Кредит	Сумма, руб.	Содержание
01	83	950003	Отражен пересчет стоимости оборудования
83	02	190003	Отражен пересчет амортизации

Проверочный алгоритм: остаточная стоимость оборудования после переоценки составит 2,8 млн руб., что соответствует отчету об оценке.

По результатам перерасчета, на кредите счета 83 "Добавочный капитал" будет сформировано сальдо в сумме 760 000 руб., что будет отражено по соответствующей статье бухгалтерского баланса раскрыто в пояснительной записке.

Литература

1. Поленова С.Н. Теоретический аспект признания в бухгалтерском учете коммерческих организаций основных средств и их оценки / С. Н. Поленова // Аудитор. – 2023. – Т. 9, № 4. – С. 25-30. – DOI 10.12737/1998-0701-2023-9-4-25-30. – EDN TXHTJPE.
2. Оккель С.А. Дискуссионные вопросы по учету НДС при оценке рыночной стоимости недвижимого имущества / С.А. Оккель // Финансовая экономика. – 2022. – № 2. – С. 150-153. – EDN YIOECV.
3. Акопян А.Г. Учет НДС при оценке рыночной стоимости имущества / А.Г. Акопян // Молодой ученый. – 2019. – № 3(241). – С. 138-142. – EDN VSBVPI.
4. Бастригина Л.А. Проблемы учета НДС при оценке объектов коммерческой недвижимости разными подходами / Л.А. Бастригина, Ю.М. Федорова // Вопросы оценки. – 2013. – № 4(74). – С. 15-19. – EDN RUWMJJ.
5. Сафонов Ю.В. Рыночная стоимость и НДС. Оценка и судебная экспертиза / Ю.В. Сафонов, Е.Д. Гостева // Вопросы экспертной практики. – 2019. – № S1. – С. 605-614. – EDN TGSFGK.