

Особенности статуса частнопрактикующего оценщика как субъекта оценочной деятельности

О.А. Угожаева

генеральный директор саморегулируемой организации «Союз «Федерация
Специалистов Оценщиков» (г. Москва)

Ольга Александровна Угожаева, director@fsosro.ru

2020 год стал переломным для рынка частной практики оценщиков в России, и впервые за всю историю оценочной деятельности с момента принятия Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) произошли массовая смена формы ведения оценочной деятельности сотнями оценщиков и их переход от статуса индивидуального предпринимателя (далее также – ИП) к статусу так называемого частнопрактикующего оценщика (далее также – ЧПО).

Катализатором массового перехода оценщиков в статус ЧПО послужило вступление в силу с 4 августа 2020 года приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 августа 2019 года № 490, предусматривающего изменение порядка взаимодействия саморегулируемых организаций (далее также – СРО) оценщиков и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) по вопросам предоставления саморегулируемым организациям дополнительных сведений, подлежащих обязательному включению в сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков, ведение которого осуществляет Росреестр.

В соответствии с пунктом 2 приказа № 490 саморегулируемой организации оценщиков в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня вступления в силу этого приказа, необходимо было представить

в Росреестр актуальную информацию об осуществлении членами СРО оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой (с указанием даты начала и даты окончания осуществления оценщиком частной практики), в случае осуществления оценочной деятельности в такой форме. Такие сведения необходимо было предоставить относительно всех оценщиков, включенных в реестры членов СРО за период с 1 января 2017 года по 4 августа 2020 года (включая уже исключенных из реестров СРО оценщиков).

Несмотря на то, что этот документ был опубликован на официальном портале правовой информации в феврале 2020 года, официальные разъяснения регуляторов (Министерства экономического развития Российской Федерации (далее – Минэкономразвития России) и Росреестра) поступили в саморегулируемые организации оценщиков только в июле 2020 года.

Позиция регуляторов была сформирована однозначно: осуществление оценочной деятельности в форме индивидуального предпринимательства действующими нормами законодательства об оценочной деятельности не предусмотрены, соответствующие положения действуют на территории Российской Федерации с 5 декабря 2013 года.

Между тем текущая редакция статьи 4 Закона об оценке действует с августа 2006 года (утверждена Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ) и не подвер-

гальась никаким изменениям в части определения субъектов оценочной деятельности.

Обратимся к нормативной правовой базе понятия «субъект оценочной деятельности».

Закон об оценке под *субъектами оценочной деятельности* признает физических лиц, являющихся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавших свою ответственность в соответствии с требованиями этого закона.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона об оценке.

В силу статьи 3 Закона об оценке под оценочной деятельностью понимается именно *профессиональная деятельность субъектов* оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Согласно статье 3 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» саморегулируемыми организациями признаются некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных этим законом и другими федеральными законами, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) *либо* объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида.

Таким образом, исходя из условий создания саморегулируемой организации, закрепленных в федеральном законодательстве о саморегулируемых организациях, и возможности объединять в своем составе или субъектов предпринимательской дея-

тельности, или субъектов профессиональной деятельности, совершенно четко прослеживается, что оценщик ведет именно профессиональную деятельность, составляя и подписывая отчеты об оценке.

То есть еще в 2006 году Закон об оценке закрепил за оценщиками возможность осуществления оценочной деятельности только в двух формах:

- 1) в форме частной практики;
- 2) на основании трудового договора, соответствующего статье 15.1 Закона об оценке, между оценщиком и юридическим лицом

Однако на практике существовала совершенно обратная ситуация, и рынок в течение почти 14 лет продолжал под субъектами оценочной деятельности понимать тех, кто был закреплен в статье 4 Закона об оценке до 2006 года, а именно «с одной стороны, юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей) (оценщиков)», деятельность которых регулировалась Законом об оценке в его первоначальной редакции, а «с другой – потребителей их услуг (заказчиков)». Это выражалось в том, что налоговые органы ставили на учет оценщиков именно как индивидуальных предприниматели, банки и крупнейшие заказчики оценки (в том числе государственные заказчики) при размещении конкурсной документации на заключение договоров на проведение оценки или получения аккредитаций указывали в качестве возможных участников именно ИП, а не частных практиков. Росреестр при проведении плановых проверок деятельности саморегулируемых организаций, запрашивая сведения о выполненных оценщиками отчетах об оценке, никогда не квалифицировал отчеты, выполненные оценщиками – индивидуальными предпринимателями как не соответствующие статье 4 Закона об оценке.

При этом оценщики осуществляли уплату налогов именно как индивидуальные предприниматели, имея возможность применять упрощенную систему налогообложения и ставку 6 процентов в случае, если

объектом налогообложения выступали доходы.

Такое положение дел поддерживалось официальными разъяснениями Министерства финансов Российской Федерации, данными в письме от 26 января 2017 года № 03-02-07/1/3706, согласно которым Налоговый кодекс Российской Федерации (далее – НК РФ) не содержал ограничений в части применения упрощенной системы налогообложения для оценщиков, занимающихся частной практикой, и при соблюдении всех условий, предусмотренных статьями 346.12 и 346.13 НК РФ, такие оценщики вправе применять упрощенную систему налогообложения.

4 августа 2020 года саморегулируемые организации посредством электронного взаимодействия начали передавать в Росреестр сведения о датах начала (и в случае наличия – датах окончания) частной практики своих оценщиков, и начался массовый, принудительный по своей сути, переход оценщиков из формы индивидуального предпринимателя в частнопрактикующего оценщика, который характеризовался самостоятельной постановкой в налоговых органах оценщиков как оценщиков, занимающихся частной практикой.

Трактуя требования приказа № 490 в буквальном смысле, многие заказчики оценки начали уведомлять оценщиков о приостановлении с 4 августа 2020 года работы с оценщиками – индивидуальными предпринимателями, в том числе с такими требованиями выступили банки (Сбербанк, ВТБ, Дом.РФ) и государственные и муниципальные органы, подведомственные им организации (например комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в регионах). Заказчики и потребители оценки начали массово требовать от частнопрактикующих оценщи-

ков подтверждения из налоговых органов об их постановке на учет в качестве ЧПО.

Однако, несмотря на своевременную передачу сведений о частной практике оценщиков саморегулируемыми организациями в Росреестр, оценщики столкнулись с существенными задержками их постановки на налоговый учет по причине межведомственного сбоя в обмене данными между Росреестром и Федеральной налоговой службой (далее – ФНС России). В отношении некоторых оценщиков задержки составляли 2–3 месяца, что усиливало рост напряженности во взаимоотношениях оценщиков – бывших ИП с банками и государственными органами.

Все эти события происходили на фоне спада экономической активности в стране и мире по причине распространения новой коронавирусной инфекции, глобальной экономической неопределенности и существенного сокращения количества заказов на оценку и стагнации в оценочной отрасли.

В результате оценщики начали получать уведомления об их постановке на учет в качестве ЧПО только в конце сентября – начале октября 2020 года. Причем основной всплеск дат начала частной практики оценщиков, которые заявлялись в налоговые органы, пришелся как раз на июнь – сентябрь 2020 года (см. рисунки 1 и 2¹).

Исходя из открытых данных сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков Росреестра [7] (всего в сводном реестре зафиксированы 2 220 частнопрактикующих оценщиков) по состоянию на 24 мая 2021 года мы имеем следующие статистические данные о количестве частнопрактикующих оценщиков:

- исключены из реестров СПО 59 оценщиков;
- действительных частнопрактикующих оценщиков 2 161 (в том числе 58 из них

¹ См. Сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков. URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/present_new/cc_sro_reestr/!ut/p/z1/jY69DslwDAYfyXYa0a4OPwZSQTJUitFIQpioCCgPi-YkqFoYWvFm603cQoIUwxFfq4zPdh3jNfxcWZ6QtE2tlK1cb9MKVMU4IUCnPBMTTrNS01WfFUlu_YUkGCeCQI_gzwOhPHGP2w_cEGlsg7w-bZsW1ytAHmEv8NdLlyHlyUhQ8bk2LyV3ehGRfIQ!!/p0/IZ7_01HA1A42K8PLB0QGA8BBPG10G2=CZ6_01HA1A42K8PLB0QGA8BBPG1004=LA0=Espf_ActionName!spf_ActionListener=spf_strutsAction!QCB2freestr.do==/?reestr=5&reset=1&excluded=false&filterName=sroFilter#Z7_01HA1A42K8PLB0QGA8BBPG10G2

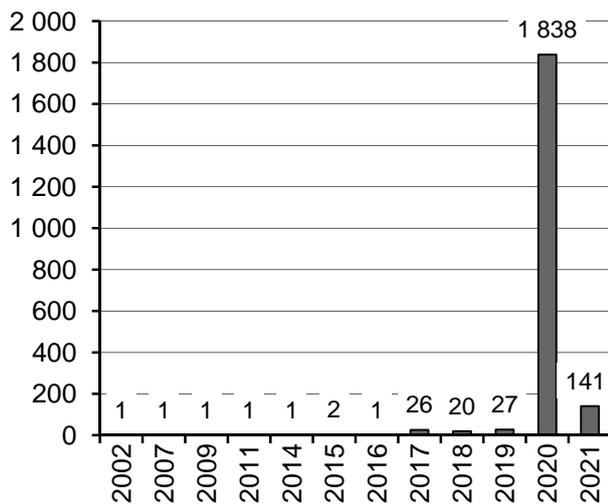


Рис. 1. Количество оценщиков по годам начала их частной практики

уже прекратили частную практику, 1 оценщик запланировал окончание частной практики на декабрь 2021 года).

Таким образом, в России по состоянию на 24 мая 2021 года всего 2 104 активных действующих частнопрактикующих оценщиков (ориентировочно 19 процентов от общего количества действительных оценщиков).

Анализ представленных данных показывает следующее:

1) процесс регистрации всех частнопрактикующих оценщиков был принудительным и совпадает с датами вступления в силу приказа № 490;

2) практически все оценщики – бывшие ИП осуществили постановку на учет, указав в своих заявлениях в качестве даты начала частной практики май – август 2020 года. Причем единичные случаи начала частной практики оценщиков приходится на начало 2000-х годов.

Рассмотрим подробнее особенности осуществления оценочной деятельности в качестве частнопрактикующего оценщика, сложившиеся к настоящему времени.

Постановка на учет частнопрактикующего оценщика

Согласно пункту 6 статьи 83 НК РФ по-

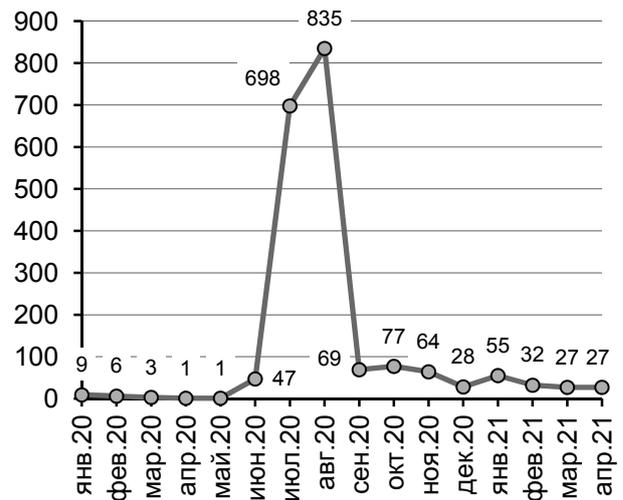


Рис. 2. Количество оценщиков, подавших в СРО заявления о начале частной практики

становка на учет оценщика, занимающегося частной практикой, осуществляется налоговым органом по месту его жительства на основании сведений, сообщаемых в соответствии с пунктом 41 статьи 85 НК РФ.

Первичным звеном в постановке оценщика на учет в качестве ЧПО выступает саморегулируемая организация, членом которой он является.

После того как оценщик примет решение об осуществлении деятельности в форме частной практики, он должен подать заявление в СРО, членом которой является, обязательно с указанием даты начала частной практики. Такое заявление может быть подано в СРО по форме, установленной внутренними документами этой СРО, в случае отсутствия установленных образцов – в произвольной форме.

Согласно пункту 4.1 статьи 85 НК РФ «Саморегулируемая организация обязана в срок, не превышающий одного рабочего дня, передать эту информацию в Росреестр посредством электронного взаимодействия. При этом Росреестр обязан не позднее 10-го числа каждого месяца сообщать в налоговый орган сведения за предшествующий месяц об оценщиках, занимающихся частной практикой, – членах соответствующих саморегулируемых организаций, внесенных в сводные реестры

членов указанных саморегулируемых организаций, исключенных из таких реестров, о прекращении оценщиком занятия частной практикой».

Указанные сведения предоставляются в налоговые органы в соответствии с пунктом 10 статьи 85 НК РФ по форме и формату, утвержденных приказом Федеральной налоговой службы от 23 декабря 2020 года № ЕД-7-14/940@ «Об утверждении формы и формата представления сведений о членах саморегулируемых организаций оценщиков, внесенных в сводные реестры членов саморегулируемых организаций оценщиков, а также порядка заполнения формы и о внесении изменений в приказ ФНС России от 10.10.2017 № ММВ-7-14/795@».

Процесс постановки на учет оценщика в качестве ЧПО происходит по каналам межведомственного взаимодействия «СРО – Росреестр» и «Росреестр – налоговый орган» и включает 6 основных этапов:

1) оценщик подает в СРО, членом которой он является, заявление об осуществлении оценочной деятельности в форме частной практики (с указанием даты начала и окончания в случае наличия);

2) СРО передает сведения в Росреестр посредством электронного взаимодействия (1 рабочий день);

3) Росреестр передает сведения в ФНС России до 10-го числа каждого месяца;

4) ФНС России осуществляет постановку на учет оценщика в течение 5-и дней с даты получения сведений из Росреестра;

5) ФНС России направляет уведомление оценщику о постановке на учет в качестве ЧПО в течение 5-и дней;

6) оценщик передает в СРО данные о постановке на учет в качестве ЧПО для корректного отображения в реестре.

В текущих условиях для того чтобы получить уведомление из налогового органа о постановке на учет, может потребоваться от двух недель до одного месяца.

Отмечу, что начиная с 2017 года Минэкономразвития России выражало свою

позицию относительно того, что Закон об оценке не содержит запрет на осуществление оценщиком оценочной деятельности, занимаясь частной практикой, до момента его постановки на учет в налоговом органе. Это означает, что постановка на учет может проводиться «задним числом». Например, оценщик подает в СРО заявление о начале своей частной практики с 1 марта 2021 года, СРО отражает эти сведения в реестре членов СРО и передает данные о начале частной практики в Росреестр. Учитывая временной лаг между отражением данных в сводном реестре Росреестра и фактической датой получения уведомления из налогового органа, оценщик может вести частную практику и подписывать отчеты об оценке с даты передачи сведений в свою СРО. В настоящее время на практике постановка на учет «задним числом» получила широкое распространение, и оценщик может не опасаться, что налоговый орган поставит его на учет не с той даты, которая им была указана в заявлении.

Однако это правило не работает, если постановка на учет оценщика осуществляется в принудительной форме – оценщики, которые не имеют трудового договора с юридическим лицом и состоят в реестрах СРО, подлежат постановке на налоговый учет в качестве ЧПО без каких-либо заявлений от оценщика. Зачастую такие постановки на учет могут осуществляться за предыдущие годы, и оценщик может узнать о своем новом статусе, получив требование об оплате налоговой задолженности или даже судебный приказ.

Так, СРО «СФСО» в 2019–2020 годах сняла более десятка оценщиков с налогового учета в качестве частнопрактикующих оценщиков, поставленных на учет ошибочно, несмотря на наличие трудовых договоров с юридическими лицами.

Очень важно, чтобы в таких ситуациях оценщики сразу же обращались за помощью в свою саморегулируемую организацию, поскольку именно она может оперативно опровергнуть недостоверную

информацию об оценщике, направив запросы в Росреестр и налоговые органы с приложением письменных доказательств. В связи с этим оценщику необходимо следить за актуальностью сведений в сводном реестре оценщиков Росреестра во избежание отражения в нем некорректных сведений о своих работодателях, а также о датах начала частной практики, поскольку в сводном реестре отмечаются ошибки, вызванные различными техническими причинами. Благо, эти данные открыты и легко проверяемы.

При обнаружении ошибки следует незамедлительно обратиться в СРО для осуществления корректировки данных.

Налогообложение частнопрактикующего оценщика

Налог на доходы физических лиц

В соответствии с пунктом 1 статьи 227 НК РФ лица, занимающиеся в установленном существующим законодательством порядке частной практикой, производят исчисление и уплату налога на доходы физических лиц по суммам доходов, полученных от такой деятельности. Налоговая ставка по налогу на доходы физических лиц устанавливается в размере 13 процентов от дохода, полученного от занятия деятельностью (ст. 224 НК РФ). При этом оценщики – ЧПО самостоятельно исчисляют суммы налога, подлежащие уплате в соответствующий бюджет, в порядке, установленном статьей 225 НК РФ.

Пунктом 1 статьи 229 НК РФ на ЧПО возложена обязанность по представлению в установленный срок в налоговый орган по месту своего учета налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) не позднее 30 апреля года, следующего за истекшим годом (подробнее с формой и порядком заполнения декларации можно ознакомиться в приказе Федеральной налоговой службы от 28 августа 2020 года «Об утверждении формы налоговой декларации по налогу на доходы

физических лиц (форма 3-НДФЛ), порядка ее заполнения, а также формата представления налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц в электронной форме»).

На основании статьи 221 НК РФ ЧПО имеют право на получение профессиональных *налоговых вычетов* в сумме фактически произведенных ими и документально подтвержденных расходов, непосредственно связанных с извлечением доходов. При этом состав указанных расходов, принимаемых к вычету, определяется налогоплательщиком самостоятельно в порядке, аналогичном порядку определения расходов для целей налогообложения, установленному главой 25 «Налог на прибыль организаций» НК РФ.

К расходам, которые могут быть учтены в составе профессионального налогового вычета, можно отнести, в частности, расходы:

- 1) на общие нужды при оценочной деятельности;
- 2) на содержание соответствующего оценочного образования;
- 3) на страхование профессиональной ответственности;
- 4) на проезд и проживание за пределами региона, в котором находится объект оценки, при наличии подтверждения их цели и соответствующих оправдательных документов;
- 5) прочие расходы (расходы, связанные с профессиональной деятельностью (в том числе, но не ограничиваясь, расходы на страхование ответственности оценщика, образование, аттестацию, сертификацию, подтверждение квалификации, установленные в действующих нормах законодательства Российской Федерации взносы оценщика, за аренду офиса и (или) коммунальные услуги, услуги связи, расчетно-кассовое обслуживание, канцелярские товары, транспортные расходы) (по аналогии с особенностями оформления налоговых вычетов адвокатов, занимающихся частной практикой и имеющих аналогич-

ный налоговый статус, см. [11, подп. 5 п. 1 ст. 7 и п. 7 ст. 25; 12]).

Все расходы для целей налогообложения должны быть экономически оправданы, документально подтверждены и произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода (п. 1 ст. 252 НК РФ).

Документально не подтвержденные расходы частнопрактикующий оценщик не сможет учесть, поскольку профессиональный налоговый вычет в размере 20 процентов от доходов не вправе применить лица, занимающиеся частной практикой (см. пункты 1 и 2 ст. 221 НК РФ, пункт 17 Обзора правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации за 2017 год, письмо Министерства финансов Российской Федерации от 25 января 2018 года № 03-04-05/4446).

Профессиональные налоговые вычеты предоставляются ЧПО при подаче налоговой декларации по форме 3-НДФЛ по окончании налогового периода (ст. 221 НК РФ). При этом в законодательстве Российской Федерации отсутствует норма об обязанности представлять вместе с декларацией документы, подтверждающие расходы.

Невозможность применения упрощенной системы налогообложения

Минэкономразвития России в части формирования суждения в отношении разграничения профессиональной и предпринимательской деятельности отмечает в качестве примера правовую позицию, выраженную применительно к деятельности арбитражных управляющих в пункте 13 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23 Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21 октября 2015 года.

Согласно этой позиции доходы гражданина, полученные от ведения им профессиональной деятельности, облагаются налогом на доходы физических лиц. В от-

ношении таких доходов не может применяться упрощенная система налогообложения.

Страховые взносы

Статьей 419 НК РФ предусмотрено, что оценщики, занимающиеся частной практикой, являются плательщиками страховых взносов.

Исходя из требований части 1 статьи 430 НК РФ оценщики, занимающиеся частной практикой, уплачивают страховые взносы на обязательное пенсионное страхование и обязательное медицинское страхование в фиксированном размере (см. табл. на с. 104).

Обязанность по уплате страховых взносов на обязательное пенсионное страхование и обязательное медицинское страхование у оценщиков, занимающихся частной практикой, возникает с момента приобретения статуса оценщика и до момента прекращения оценщиком занятия частной практикой. В соответствии с пунктом 7 статьи 430 НК РФ такие плательщики не исчисляются и не уплачивают страховые взносы на обязательное пенсионное страхование и обязательное медицинское страхование за периоды, указанные в пунктах 1 (в части военной службы по призыву), 3, 6–8 части 1 статьи 12 Федерального закона от 28 декабря 2013 года № 400-ФЗ «О страховых пенсиях», в течение которых ими не осуществлялась соответствующая деятельность, при условии представления ими в налоговый орган по месту учета заявления об освобождении от уплаты страховых взносов и подтверждающих документов. При этом перечень случаев, в которых плательщики страховых взносов не исчисляются и не уплачивают страховые взносы на обязательное пенсионное страхование и обязательное медицинское страхование, является исчерпывающим.

Если оценщик совмещает частную практику и предпринимательскую деятельность (не работодатель), то такой плательщик уплачивает страховые взносы как единый

*Размеры страховых взносов для частнопрактикующих оценщиков
в 2020–2023 годах (ст. 430 НК РФ)*

Отчетный период, годы	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	Страховые взносы на обязательное медицинское страхование
2020–2021	<p>Если величина дохода плательщика не превышает 300 000 рублей – в фиксированном размере 32 448 рублей (<i>срок уплаты до 31 декабря текущего года; ст. 432 НК РФ</i>)</p> <p>Если величина дохода плательщика превышает 300 000 рублей – в фиксированном размере 32 448 рублей плюс 1 процент от суммы дохода плательщика, превышающей 300 000 рублей, но не более 8 × 32 448 р. = 259 584 р. (<i>срок уплаты не позднее 1 июля следующего года; ст. 432 НК РФ</i>)</p>	В фиксированном размере 8 426 рублей
2022	<p>Если величина дохода плательщика не превышает 300 000 рублей – в фиксированном размере 34 445 рублей (<i>срок уплаты до 31 декабря текущего года; ст. 432 НК РФ</i>)</p> <p>Если величина дохода плетельщика превышает 300 000 рублей – в фиксированном размере 34 445 рублей плюс 1 процент от суммы дохода плательщика, превышающей 300 000 рублей, но не более 8 × 34 445 р. = 275 560 р. (<i>срок уплаты не позднее 1 июля следующего года; ст. 432 НК РФ</i>)</p>	В фиксированном размере 8 766 рублей
2023	<p>Если величина дохода плательщика не превышает 300 000 рублей – в фиксированном размере 36 723 рубля (<i>срок уплаты до 31 декабря текущего года; ст. 432 НК РФ</i>)</p> <p>Если величина дохода плетельщика превышает 300 000 рублей – в фиксированном размере 36 723 рубля плюс 1 процент от суммы дохода плательщика, превышающей 300 000 рублей, но не более 8 × 36 723 р. = 293 784 р. (<i>срок уплаты не позднее 1 июля следующего года; ст. 432 НК РФ</i>)</p>	В фиксированном размере 9 119 рублей

субъект правоотношений независимо от постановки его на учет в налоговом органе по одному или более основаниям, однократно производит фиксированные платежи по страховым взносам на обязательное пенсионное и медицинское страхование в размерах, установленных пунктом 1 статьи 430 НК РФ, независимо от количества видов осуществляемой деятельности и доплачивает на свое пенсионное страхование 1,0 процента с суммы совокупного дохода от всех видов осуществляемой деятельности, превышающей 300 000 рублей за расчетный период (но до определенной предельной величины, определяемой как восьмикратный фиксированный размер страховых

взносов на обязательное пенсионное страхование, установленный абзацем 2 подпункта 1 пункта 1 статьи 430 НК РФ).

При этом если плательщик в течение расчетного периода снимается с учета в налоговом органе по одному из оснований и уплачивает в соответствии с требованиями пункта 5 статьи 432 НК РФ страховые взносы в фиксированном размере по прекращенной деятельности, но продолжает осуществлять иную предусмотренную подпунктом 2 пункта 1 статьи 419 НК РФ деятельность, то сумма страховых взносов, подлежащая уплате по итогам расчетного периода в фиксированном размере, определяется как разница между суммой стра-

ховых взносов в фиксированном размере, установленной статьей 430 НК РФ за расчетный период, и суммой страховых взносов в фиксированном размере, уплаченной за период деятельности, прекращенной в расчетном периоде.

Налог на добавленную стоимость

В силу пункта 1 статьи 143 Налогового кодекса Российской Федерации ЧПО не признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость.

Ответственность за нарушение обязательств, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации

За неуплату или неполную уплату налога, возникшую в результате занижения налоговой базы, на ЧПО может быть наложен штраф в размере 20 процентов от неуплаченной суммы налога или 40 процентов при совершении деяния умышленно (п. 1, 3 ст. 122 НК РФ). Занижение базы может возникнуть, например, если в декларации по НДФЛ будут показаны вычеты, которые на самом деле оценщик не имел права применять, или если будут задекларированы доходы в меньшей сумме.

За несвоевременную уплату НДФЛ штрафа не будет (п. 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июля 2013 года № 57), однако пени по НДФЛ за просрочку подлежат начислению (ст. 75 НК РФ).

Также нельзя наложить штраф на частнопрактикующего оценщика за невнесение авансовых платежей. При этом пени по НДФЛ за несвоевременную уплату авансов подлежат начислению (п. 3 ст. 58 НК РФ).

Неприменимость понятия «самозанятость» по отношению к ЧПО

Принимая решение о том, чтобы начать частную практику, оценщик не должен путать понятия «частнопрактикующий» и «самозанятый».

Согласно Федеральному закону от 27 ноября 2018 года № 422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход» в отношении оценочной деятельности не может быть принят режим «Налог на профессиональный доход». Это ограничение четко зафиксировано законодательством.

Совмещение оценщиком частной практики и индивидуального предпринимательства

Оценщику не запрещено одновременно с оценочной деятельностью заниматься иными видами профессиональной деятельности (письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 июня 2020 года № 07-03143/20@).

Таким образом, несмотря на то, что Закон об оценке разграничивает профессиональную и предпринимательскую деятельность, он не ограничивает оценщика в возможности осуществления в качестве ИП иной деятельности, отличной от оценочной.

Согласно пункту 3 статьи 83 НК РФ постановка на учет в налоговых органах индивидуального предпринимателя по месту его жительства осуществляется на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей.

Значит, постановка на учет физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и в качестве занимающегося частной практикой оценщика являются самостоятельными основаниями постановки на учет в налоговых органах, предусмотренными НК РФ.

Многие оценщики после августа 2020 года не стали ликвидировать статус ИП, понимая, что, помимо подготовки непосредственно отчетов об оценке, у оценщика могут быть и иные виды заказов, связанных с определением стоимости различного

вида объектов оценки (например стоимостное консультирование, участие в судебных процессах в качестве специалиста-эксперта, подготовка различного рода аналитических обзоров и исследований).

При совмещении деятельности в двух статусах оценщику необходимо вести раздельный учет доходов и от частной практики, и от индивидуального предпринимательства. Рекомендуется обзавестись отдельными расчетными счетами и сформировать учетную политику, в которой прописать раздельный учет доходов от ИП/ЧПО. В этом случае необходимо иметь в виду, что декларации придется подавать также раздельно: 3-НДФЛ как ЧПО и УСНО как ИП.

Совмещение оценщиком частной практики и работы по трудовому договору с юридическим лицом

Часто оценщики задаются вопросом, имеют ли они право одновременно с частной практикой осуществлять оценочную деятельность на основании трудового договора с оценочной компанией.

В соответствии со статьей 4 Закона об оценке оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и оценочной компанией.

Таким образом, запрета на одновременное ведение оценочной деятельности сразу в двух статусах закон не содержит.

На практике оценщики совмещают два вида деятельности при условии, что будут выполнены следующие требования:

- 1) отсутствует конфликт интересов при совмещении двух форм ведения деятельности;
- 2) оценочная компания, с которой заключается трудовой договор, соответствует

всем требованиям, установленным статьей 15.1 Закона об оценке;

3) работодатель уведомлен оценщиком о параллельном осуществлении оценочной деятельности в форме частной практики с целью соблюдения требований профессиональной этики оценщиков.

Банковский счет

Расчетный счет открывается в банке в соответствии с требованиями инструкции Центрального банка Российской Федерации от 30 мая 2014 года №153-И.

После получения уведомления из налогового органа о постановке на учет оценщика в качестве ЧПО рекомендуется открыть отдельный расчетный счет для целей раздельного учета доходов и расходов от разных видов деятельности.

Также нет запрета на использование ранее открытого физическим лицом счета при условии актуализации договорных отношений с банком в связи с приобретением нового статуса ЧПО².

Печать частнопрактикующего оценщика

В соответствии с статьей 11 Закона об оценке, а также пунктом 6 ФСО № 3³ «Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор».

Таким образом, наличие печати для частнопрактикующего оценщика является обязательным условием.

Специальные требования к печати частнопрактикующего оценщика не предусмотрены. В качестве одного из возможных ва-

² См. письмо Банка России от 6 ноября 2020 года № 31-4-4/2591.

³ Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (в редакции от 6 декабря 2016 года).

риантов рекомендуется указывать на печати: «частнопрактикующий оценщик ФИО, ИНН».

СНИЛС, к примеру, в соответствии с действующими нормами законодательства относится к персональным данным, в связи с чем не следует его раскрывать на печати, в отличие от открытых данных об ИНН, позволяющих однозначно идентифицировать оценщика.

Онлайн-касса

В соответствии со статьей 1.2 Федерального закона от 22 мая 2003 года № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» контрольно-кассовая техника, включенная в реестр контрольно-кассовой техники, применяется на территории Российской Федерации в обязательном порядке всеми организациями и индивидуальными предпринимателями при осуществлении ими расчетов. В связи с этим частнопрактикующему оценщику иметь кассу (в том числе онлайн) необязательно, но можно (законодательством запрет не установлен).

Возможные варианты официального расчета частнопрактикующего оценщика с контрагентами в наличных средствах:

- при расчете с физическими и юридическими лицами можно использовать кассовый аппарат;
- при расчете с физическими и юридическими лицами можно использовать унифицированную форму КО-1, утвержденную постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 18 августа 1998 года № 88;
- при расчете с физическими и юридическими лицами, использовать форму БСО⁴, содержащую все обязательные реквизиты, установленные Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

⁴ Бланки строгой отчетности.

Снятие с учета оценщика как частнопрактикующего

Снятие с налогового учета частнопрактикующего оценщика осуществляется в порядке, аналогичном его постановке на учет, то есть посредством подачи заявления в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, с обязательным указанием даты окончания частной практики.

При этом необходимо обратить внимание на особые налоговые обязательства при прекращении статуса ЧПО (п. 5 ст. 432 НК РФ), а именно в случае прекращения занятия частной практикой оценщиком уплата страховых взносов такими плательщиками осуществляется не позднее 15 календарных дней с даты снятия с учета в налоговом органе занимающегося частной практикой оценщика, а также снятия с учета в налоговом органе физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем, в качестве плательщика страховых взносов.

Заключение

Подводя итоги проведенного исследования, можно сделать несколько основных выводов.

2020 год стал непростым испытанием для оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность самостоятельно. В условиях резкого спада экономики и угрозы распространения коронавирусной инфекции оценочная отрасль, несмотря на то, что понесла серьезные потери, не получила от Правительства Российской Федерации какой-либо поддержки и не вошла в список отраслей, пострадавших от коронавируса. Вместо этого оценщики столкнулись с принудительным их переходом из статуса ИП в статус ЧПО, который существенно увеличил для них бремя налогообложения до уровня 13 процентов.

Такой переход, безусловно, существенно ухудшил экономические условия осуществления оценщиками самостоятельной оценочной деятельности, сделав их еще более уязвимыми к факторам внешней среды.

Кроме того, массовый переход оценщиков в статус частнопрактикующих был омрачен технической неподготовленностью органов исполнительной власти к постановке на учет оценщиков в налоговых органах и срывом установленных законодательством сроков выдачи оценщикам уведомлений.

Этот несвоевременный шаг со стороны государства в самый разгар пандемии в России в сочетании с необходимостью каждые три года подтверждать квалификацию оценщика посредством сдачи квалификационного экзамена уже заставил многих профессионалов рынка задуматься об уходе из профессии.

Сейчас, когда экономика восстанавливается после испытанного в 2020 году шока, чрезвычайно важно, чтобы государство вступило с оценочным сообществом в диалог, разработало комплекс мер по поддержке и развитию оценочной профессии в целом и частнопрактикующих оценщиков в частности.

Ведь, по сути, в России частная практика оценщиков находится в зачаточной стадии, на всю страну зарегистрировано порядка 2 тысяч частнопрактикующих оценщиков, что крайне мало, учитывая масштабы задач, стоящих перед оценочным сообществом.

Между тем именно частнопрактикующий оценщик как субъект оценочной деятельности способен реализовать на практике важнейший принцип оценочной деятельности – независимость оценки.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 23 июля 2015

года № 497 «Об утверждении Перечня сведений, включаемых в сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков, Порядка формирования, ведения, опубликования сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков, Порядка представления саморегулируемой организацией оценщиков в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков, сведений о внесении изменений в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков и об основаниях внесения таких изменений» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 августа 2019 года № 490. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) : Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. О саморегулируемых организациях : Федеральный закон от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. О представлении сведений об оценщиках, занимающихся частной практикой, в целях постановки на налоговый учет, учете ими страховых и иных взносов в целях УСН и применении ставок по налогу при УСН : письмо Министерства финансов Российской Федерации от 26 января 2017 года № 03-02-07/1/3706. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/fiz/vnesenie-svedeniy-v-svodnyy-reestr-chlenov-samo>

reguliruemyykh-organizatsiy-otsenshchikov/svedeniya-iz-svodnogo-reestra-chlenov-samo reguliruemyykh-organizatsiy-otsenshchikov/

8. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Об утверждении формы и формата представления сведений о членах саморегулируемых организаций оценщиков, внесенных в сводные реестры членов саморегулируемых организаций оценщиков, а также порядка заполнения формы и о внесении изменений в приказ ФНС России от 10.10.2017 № ММВ-7-14/795@ : приказ Федеральной налоговой службы от 23 декабря 2020 года № ЕД-7-14/940@. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Об утверждении формы налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ), порядка ее заполнения, а также формата представления налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц в электронной форме : приказ Федеральной налоговой службы от 28 августа 2020 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации : Федеральный закон от 31 мая 2002 года № 63-ФЗ : в редакции от 31 июля 2020 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 27 декабря 2018 года № 03-04-05/95365. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

13. О направлении обзора правовых позиций, отраженных в судебных актах Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, принятых в четвертом квартале 2017 года по вопросам налогообложения : письмо Федеральной налоговой службы от 18 января 2018 года № СА-4-7/756@. Доступ из спра-

вочной правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 25 января 2018 года № 03-04-05/4446. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23 Налогового кодекса Российской Федерации : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21 октября 2015 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

16. О страховых пенсиях : Федеральный закон от 28 декабря 2013 года № 400-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

17. О некоторых вопросах, возникающих при применении арбитражными судами части первой Налогового кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июля 2013 года № 57. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход» : Федеральный закон от 27 ноября 2018 года № 422-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

19. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 июня 2020 года № 07-03143/20 07-03143/20@. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

20. Инструкция Центрального банка Российской Федерации от 30 мая 2014 года № 153-И. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

21. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299 : в редакции от 6 декабря 2016 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

22. О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации : Федеральный закон от 22 мая 2003 года № 54-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

23. Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету кассовых операций, по учету резуль-

татов инвентаризации : постановление Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 18 августа 1998 года № 88. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

24. О бухгалтерском учете : Федеральный закон от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

* * *



ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ПРОГРАММУ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ В МОСКВЕ СВЕРНУЛИ ПОЛИТКОРРЕКТНО

Президент Владимир Путин, выступая 4 июня на Петербургском международном экономическом форуме, предложил продлить госпрограмму субсидиро-

вания ипотечных ставок еще на 1 год – до 1 июля 2022 г. Но условия изменились. Ставка льготной ипотеке составит 7%, а предельная сумма кредита для всех регионов – 3 млн рублей. Напомним, согласно действующим до 1 июля 2021 г. условиям программы, ставка составляет не более 6,5%, размер кредита в московской и петербургской агломерации – 12 млн руб., в других регионах – 6 млн руб. при первоначальном взносе не менее 15% от стоимости жилья.

Это решение комментирует *руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко:*

«Власти отказались от продления программы льготной ипотеки в регионах, где она привела к перегреву рынка недвижимости. Но сделали это аккуратно и политкорректно – путем снижения максимального размера ипотечного кредита до 3 млн руб. С учетом первоначального взноса в 15% стоимость квартиры, которую можно будет купить по льготной ипотеке после 1 июля 2021 г., составит чуть более 3,5 млн руб. Квартир за такую цену в Москве просто нет – ни в «старой», ни в Новой.

В отличие от ситуации 2015 года, когда ставки по кредитам были заоблачными, в 2020-м из-за рекордно низкой ключевой ставки ипотека и так была дешевой – ставка по несубсидируемой ипотеке к концу года составляла в среднем около 8%. Дополнительное субсидирование ипотеки до 6,5% годовых при наличии вполне доступных коммерческих кредитных программ лишь спровоцировало покупательский ажиотаж и ускорило перегрев рынков ипотеки и недвижимости. Прежде всего в регионах, где со спросом и без того особых проблем не было – в Москве, Подмосковье, Петербурге, Сочи и т.д. В Новой Москве рост цен на новостройки уже к осени уничтожил всю выгоду от сниженной ставки для заемщиков, а в середине осени тоже самое случилось и в «старой» Москве. Фактически получилось, что власти из бюджета субсидируют спекулянтов и лишь уменьшают доступность жилья.

Однако помимо Москвы, Петербурга и других городов, собирающих спрос со всей страны, в том числе инвестиционный, существуют регионы бедные, которые продолжают нуждаться в поддержке со стороны государства. Поэтому власти нашли соломоново решение – льготную ипотеку вроде как продляют везде, но меняют ее условия таким образом, что в регионах с сильно переоцененным жильем ею нельзя будет воспользоваться. Например, в Москве просто нет новостроек дешевле 5 млн руб., в Новой Москве – дешевле 4,2 млн руб. По сути льготную ипотеку свернули там, где она перегрела рынки, и оставили в регионах с низким уровнем цен на жилье, где есть серьезные проблемы с платежеспособным спросом».

Полностью мнение Олега Репченко читайте на сайте IRN.RU - <https://www.irn.ru/news/141857.html>.

*Материал предоставлен
руководителем проектов IRN.RU
Юлией Рышкиной*