

УДК 336.64:[69.003+330.13]
DOI 10.17513/fr.43459

ВЛИЯНИЕ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НА СТОИМОСТЬ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА

Муниц Ю.Г.

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»,
Екатеринбург, e-mail: ju_munts@mail.ru

Рассмотрена деятельность организации – владельца недвижимости, ведущей арендный бизнес, в долгосрочной перспективе. Проведены детальные прогнозные расчеты экономических и финансовых показателей деятельности этой организации при использовании различных систем налогообложения – основной и упрощенной. Анализ упрощенной системы налогообложения осуществлен исходя из предположения возможности выбора организацией различных объектов налогообложения: «Доходы» и «Доходы минус расходы», а также налоговых ставок в зависимости от места регистрации организации. Показана возможность и особенности применения метода оценки стоимости бизнеса на основе чистого прироста инвестированного капитала к организации, ведущей арендную деятельность. Выполнены вариативные расчеты стоимости при различных системах налогообложения, различных налоговых ставках, а также наличии или отсутствии налога на имущество. Показано, что выбор системы налогообложения оказывает существенное влияние на результирующий показатель стоимости бизнеса. Наличие или отсутствие налога на имущество также приводит к значительному изменению стоимости арендного бизнеса, что позволяет дать некоторые рекомендации в части типа планируемой к приобретению недвижимости для последующей сдачи в аренду. На основе проведенного анализа стоимости арендного бизнеса даны рекомендации для принятия решений по выбору системы налогообложения для организации, планирующей ведение такого бизнеса. Подчеркнуто, что, кроме экономических факторов, при принятии решения необходимо учитывать и особенности, связанные с источниками финансирования сделок по приобретению недвижимости, а также взаимоотношения с прежним собственником и/или застройщиком.

Ключевые слова: стоимость бизнеса, инвестированный капитал, арендный бизнес, налогообложение, налоговая ставка, кадастровая стоимость

IMPACT OF THE TAXATION SYSTEM ON THE COST OF RENTAL BUSINESS

Munts Yu.G.

Ural Federal University, named after the first President of Russia, B. N. Yeltsin, Yekaterinburg,
e-mail: ju_munts@mail.ru

The activities of the organization – the owner of real estate, leading the rental business, in the long term are considered. Detailed forecast calculations of the economic and financial indicators of the activity of this organization were carried out using various taxation systems – basic and simplified. The analysis of the simplified taxation system was carried out based on the assumption that the organization can choose various objects of taxation: “Income” and “Income minus expenses”, as well as tax rates depending on the place of registration of the organization. The possibility and features of applying the method of estimating the value of a business based on the net increase in invested capital to an organization conducting rental activities are shown. Variable cost calculations were made for different taxation systems, different tax rates, as well as the presence or absence of property tax. It is shown that the choice of taxation system has a significant impact on the resulting indicator of business value. The presence or absence of a property tax also leads to a significant change in the cost of the rental business, which allows us to give some recommendations regarding the type of property planned for acquisition for subsequent rental. Based on the analysis of the cost of the rental business, recommendations are given for making decisions on choosing a taxation system for an organization planning to run such a business. It is emphasized that, in addition to economic factors, when making a decision, it is necessary to take into account the features associated with the sources of financing for real estate acquisition transactions, as well as relationships with the previous owner and / or developer.

Keywords: business value, invested capital, rental business, taxation, tax rate, cadastral value

В Российской Федерации, как и во всем мире, широко применяются различные системы налогообложения юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Это дает бизнесменам возможность определения оптимальной с точки зрения повышения конкурентоспособности и эффективности их бизнеса системы налогообложения. Подробная характеристика, описание налоговых ставок и объектов налогообложения приведены в [1–3]. Выбор системы налогообложения является важной составляющей будущего успеха предприятия и должен

осуществляться на основе предварительного анализа ситуации и прогноза дальнейшей деятельности, ее экономических и финансовых показателей. Одним из важнейших комплексных критериев успешности или неудачи бизнеса является критерий стоимости компании, сущность и методы определения которого исчерпывающе раскрыты в [4–6].

Целью настоящей статьи является рассмотрение влияния двух систем налогообложения (основной и упрощенной) на стоимость компании – владельца недвижимости, а также определение оптимально-

го режима налогообложения с точки зрения максимизации стоимости бизнеса с учетом специфики деятельности организации.

Компания создается для покупки коммерческой недвижимости с целью последующей частичной или полной продажи, а также для ведения арендного бизнеса. Недвижимость сдается в аренду коммерческим предприятиям и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность в сферах общественного питания (кафе, рестораны) и услуг (частный детский сад, мини-школа, салон красоты, небольшой магазин «у дома», пекарня и пр.). Рассмотрены два основных варианта деятельности организации:

1 вариант – вся недвижимость по истечении шести лет с момента приобретения продается по рыночной цене;

2 вариант – компания продает около 12% имеющейся у нее недвижимости по истечении четырех лет по рыночной цене и остается владельцем остальной части недвижимости на неопределенный срок, продолжая вести арендный бизнес.

Исходная информация для расчетов

Организация создается для ведения арендного бизнеса на базе недвижимости, приобретаемой в собственность у застройщика крупного комплекса офисных и жилых зданий, является малым предприятием. Покупка осуществляется в два этапа по мере строительства нескольких зданий. На первом этапе приобретается 1336 м² недвижимости, для чего организация осуществляет привлечение кредитных ресурсов по программе кредитования малого и среднего бизнеса в сумме 32,4 млн руб. под 10% годовых. В качестве обеспечения по кредиту банк рассматривает залог приобретаемой недвижимости. Кроме кредитных ресурсов, организация частично использует для покупки недвижимости собственные средства в виде займов учредителя. Главным условием кредитования является подтверждение доходной части, поэтому уже на этапе переговоров с банком компания формирует пул коммерческих предложений, а впоследствии – пакет договоров аренды будущей недвижимой вещи с потенциальными арендаторами. Приобретение недвижимости производится в период строительства по договорам купли-продажи будущей недвижимой вещи по достаточно низкой цене, не превышающей уровень себестоимости строительства с небольшой прибылью застройщика. На втором этапе по согласованию с банком – кредитором застройщика приобретение 1651 м² недвижимости осуществляется в рассрочку, без привлечения дополнитель-

ных кредитных ресурсов. После покупки недвижимости начинается заключение договоров аренды будущей недвижимой вещи, а после ввода зданий в эксплуатацию – обычных договоров аренды, с учетом того обстоятельства, что в первые два года арендная плата является льготной, а именно составляет не более 300 руб./м² в связи с низким трафиком клиентов. Далее по мере заполняемости комплекса зданий жильцами и арендаторами и увеличения трафика ставка аренды постепенно увеличивается до рыночной, что повышает как прибыльность арендного бизнеса, так и рыночную стоимость недвижимости. По истечении четырех лет организация продает часть недвижимости (около 12%) своим арендаторам по рыночной цене (около 170–180 тыс. руб./ м²), что позволяет ей полностью рассчитаться по привлеченному кредиту банка, а также погасить основную часть займов учредителя с процентами.

Анализ влияния системы налогообложения на стоимость бизнеса проводился с использованием показателя стоимости бизнеса, рассчитанного методом чистого прироста инвестированного капитала, методологические основы определения которого подробно изложены автором в [7, 8]. Анализировались варианты работы организации, представленные в табл. 1 и 2.

При проведении расчетов использовались следующие предположения:

- возможность возмещения из бюджета НДС, уплаченного организацией при покупке недвижимости, в полном объеме в случае работы на основной системе налогообложения;

- необходимость учета во всех вариантах отчислений на текущий ремонт (в качестве текущих расходов) и капитальный ремонт (как увеличение балансовой стоимости основных средств) недвижимости в общем размере 2% от первоначальной балансовой стоимости недвижимости, начиная с седьмого года деятельности;

- возможность постепенного погашения, по мере накопления свободных остатков денежных средств, задолженности за купленную на втором этапе недвижимость;

- пессимистичный подход к вопросу индексации арендной платы и текущих эксплуатационных расходов, а именно осуществление индексации арендной платы в среднем на 4% в год, а расходов – на 7% в год;

- проведение детальных расчетов доходов и расходов, денежных потоков, построение прогнозного баланса по всем вариантам осуществлялось в течение прогнозного периода, равного 23 годам с начала деятельности организации;

Таблица 1

Варианты работы организации в случае отказа от продажи всего имущества через 6 лет работы

№ варианта	Система налогообложения	Ставка налога на прибыль (доходы)	Наличие налога на имущество	База для исчисления налога на имущество, ставка налога
1.1	Упрощенная «доходы минус расходы»	7%	нет	нет
1.2	Упрощенная «доходы минус расходы»	7%	да	Кадастровая стоимость, 2%
1.3	Упрощенная «доходы минус расходы»	15%	да	Кадастровая стоимость, 2%
1.4	Упрощенная «доходы»	6%	да	Кадастровая стоимость, 2%
1.5	Основная	20%	да	Остаточная стоимость, 2,2%

Таблица 2

Варианты работы организации в случае продажи всего имущества через 6 лет работы

№ варианта	Система налогообложения	Ставка налога на прибыль (доходы)	Наличие налога на имущество	База для исчисления налога на имущество, ставка налога
2.1	Упрощенная «доходы минус расходы»	7%	нет	нет
2.2	Упрощенная «доходы минус расходы»	7%	да	Кадастровая стоимость, 2%
2.3	Упрощенная «доходы минус расходы»	15%	да	Кадастровая стоимость, 2%
2.4	Упрощенная «доходы»	6%	да	Кадастровая стоимость, 2%
2.5	Основная	20%	да	Остаточная стоимость, 2,2%

– определение стоимости инвестированного капитала производилось на основе суммарного дисконтированного прироста инвестированного капитала за прогнозный период, увеличенного на значение продленной стоимости в постпрогнозный период. Необходимость учета продленной стоимости доказана практически всеми исследованиями и работами в области оценки бизнеса, в частности [9].

Ставка налога на доход для упрощенной системы налогообложения с объектом «доходы минус расходы» в размере 7%, приведенная в табл. 1 и 2, действует в Свердловской области согласно Закону Свердловской области № 31–ОЗ от 15.06.2009 г. [10] с последующими изменениями и дополнениями. Ставка 15% является максимальной согласно п. 2 ст. 346.20 Налогового кодекса РФ [1]. Организации, находящиеся на упрощенной системе налогообложения, не пла-

тят налог на имущество, за исключением объектов, по которым объектом налогообложения является кадастровая стоимость [11]. К такой недвижимости относятся основные средства в составе административных (офисных) и торговых зданий, административно-деловых, торговых центров, включенных в специальные перечни, утвержденные субъектами Российской Федерации. В последнее время практически все отдельно стоящие новые административные и торговые здания попадают в соответствующие перечни, как правило, на второй – третий год после ввода в эксплуатацию. В этих обстоятельствах определенное преимущество имеется у приобретателей коммерческой недвижимости, расположенной на первых этажах жилых комплексов, так как жилые здания, как правило, не включаются в перечни объектов, базой налогообложения по которым является кадастровая стоимость.

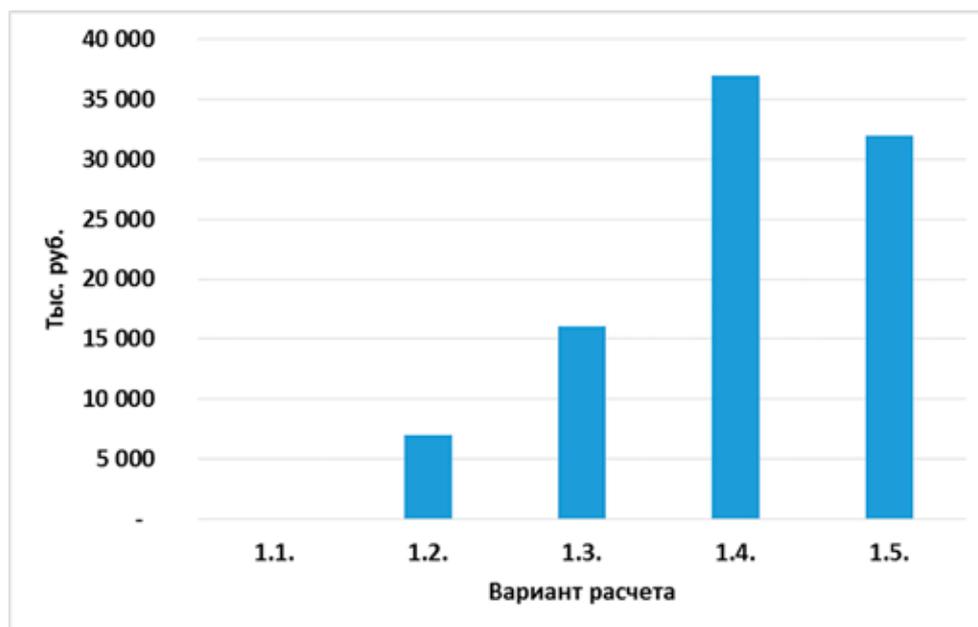


Рис. 1. Задолженность за приобретенную недвижимость на конец прогнозного периода

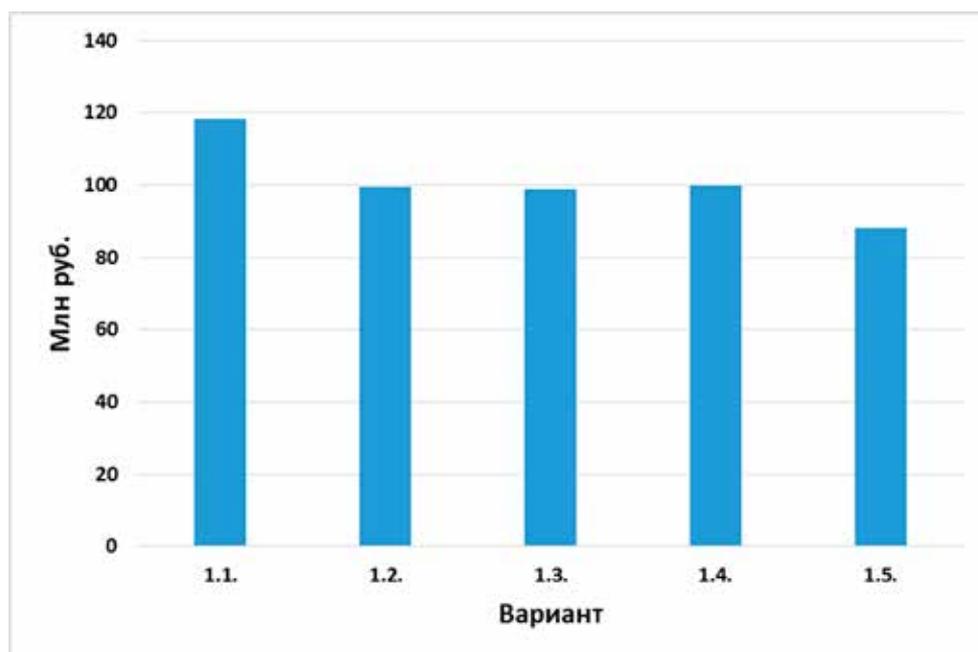


Рис. 2. Стоимость бизнеса при отказе от полной продажи недвижимости в зависимости от варианта системы налогообложения

Расчеты, выполненные по указанным выше вариантам работы, показывают, что в случаях продолжения ведения арендного бизнеса в течение всего прогнозного периода, т.е. при отказе от полной продажи имущества, в большинстве случаев не удастся полностью погасить задолженность за купленную на втором этапе недвижимость, хотя величина этой

задолженности сокращается. Полностью погасить задолженность и накопить существенный остаток денежных средств (около 73 млн руб.) удастся только при работе по варианту 1.1. т.е. без налога на имущество.

На рис. 1 показан остаток задолженности за купленную недвижимость в зависимости от варианта расчета из табл. 1.

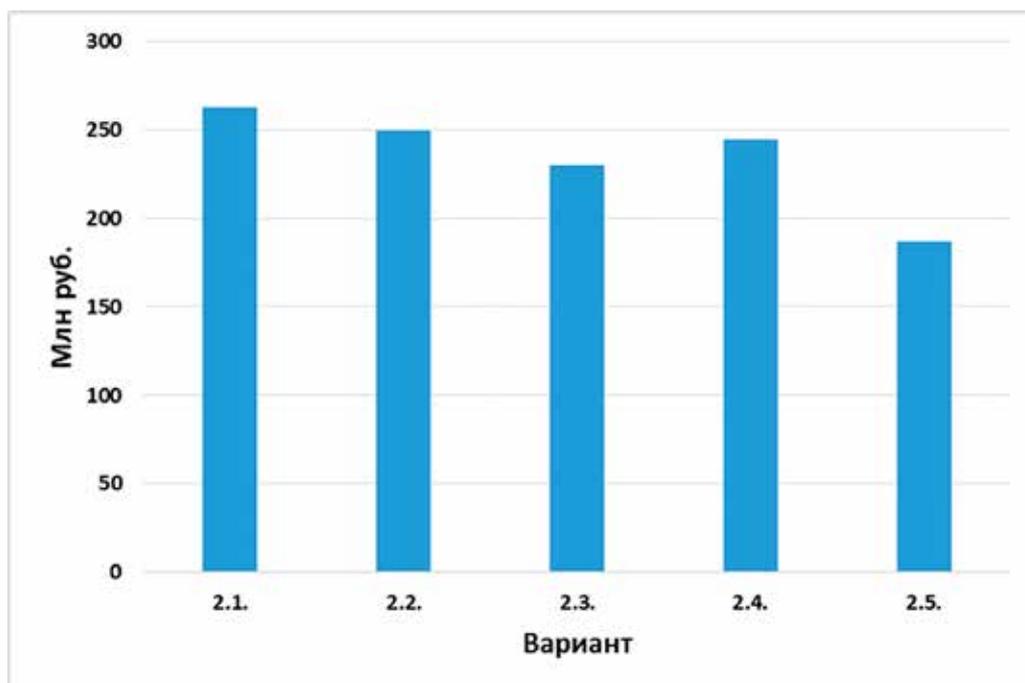


Рис. 3. Стоимость бизнеса при полной продаже недвижимости в течение шести лет с начала деятельности в зависимости от варианта системы налогообложения

При принятии решения о продаже бизнеса наличие такой задолженности, а особенно наличие объективных обстоятельств, в результате которых эта задолженность не может быть погашена в течение прогнозного периода, будет являться серьезным фактором.

Результаты расчета стоимости бизнеса методом чистого прироста инвестированного капитала, в зависимости от представленных в табл. 1 и 2 вариантов, иллюстрируются рис. 2 и 3.

С точки зрения максимизации стоимости бизнеса наиболее благоприятными являются сценарии 1 и 2, то есть работа на упрощенной системе налогообложения с объектом «доходы минус расходы» при ставке 7% и отсутствии налога на имущество. Если ставка налога при выборе объекта «доходы минус расходы» составляет 15% (для регионов, не утвердивших пониженную ставку) и объекты включены в региональные перечни основных средств, кадастровая стоимость которых подлежит обложению налогом на имущество, то в этом случае оптимальным сценарием является 4, то есть работа на упрощенной системе налогообложения с объектом «доходы» при ставке 6%. Основная система налогообложения во всех случаях является наименее благоприятным вариантом работы, несмотря на планируемое в расчете воз-

мещение налога на добавленную стоимость из бюджета.

Эти выводы могут быть применены в полной мере, если застройщик и рассматриваемая организация, ведущая арендный бизнес, имеют общие интересы, связаны друг с другом юридически или фактически, и наличие долгосрочной задолженности за недвижимость не мешает ведению финансово-хозяйственной деятельности. Если же они не связаны, либо в какой-то момент происходит разделение бизнеса, то необходимо стремиться к минимизации или полному погашению задолженности. В этом случае оптимальной представляется работа на упрощенной системе налогообложения с объектом «доходы минус расходы» и в идеале – без необходимости уплаты налога на имущество, так как наличие данного налога существенно снижает эффективность работы организации, ведущей арендный бизнес.

Заключение

Сравнительный анализ влияния вариантов налогообложения на стоимость арендного бизнеса, проведенный на основе метода чистого прироста инвестированного капитала, выявил преимущество упрощенной системы налогообложения и показал, что выбор конкретного объекта налогообложения («Доходы» или «Доходы минус расходы») зависит от конкретных условий бизнеса. В свя-

зи с этим можно рекомендовать предпринимателям использовать указанный в статье подход для расчета и анализа факторов, влияющих на стоимость бизнеса, с учетом специфики деятельности их организации.

Список литературы

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный закон № 117-ФЗ от 5 августа 2000 г. [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 13.04.2023).
2. Сорокина Л.Н. Упрощенная система налогообложения: учебное пособие. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К.», 2021. 36 с.
3. Косов М.Е., Крамаренко Л.А., Эриашвили Н.Д. Налогообложение предпринимательской деятельности. Теория и практика. М.: ЮНИТИ – ДАНА, 2017. 431 с.
4. Оценка стоимости бизнеса: учебник / Под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой. М.: КНОРУС, 2018. 320 с.
5. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К.», 2020. 252 с.
6. Брейли Ричард, Майерс Стюарт. Принципы корпоративных финансов. Т. 1. 12-е издание / Пер. с англ. М.: Вильямс, 2019. 832 с.
7. Мунц Ю.Г. Стоимость бизнеса как критерий разработки стратегии развития энергетической компании // Вестник УрФУ. Серия Экономика и управление. 2012. № 1. С. 13–20.
8. Мунц Ю.Г. Стоимостной метод как основа принятия решений о реорганизации строительного холдинга // Фундаментальные исследования. 2021. № 5. С. 54–60. DOI: 10.17513/ft.43038.
9. Зубарева В.Д., Оздоева А.Х. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учебное пособие. М.: Русайнс, 2021. 98 с.
10. Закон Свердловской области № 31-ОЗ от 15.06.2009 Об установлении на территории Свердловской области налоговых ставок при применении упрощенной системы налогообложения для отдельных категорий налогоплательщиков. [Электронный ресурс]. URL: https://www.nalog.gov.ru/tm66/about_fts/docs/4640843/ (дата обращения: 13.04.2023).
11. Мешкова Д.А., Топчи Ю.А. Налогообложение организаций в Российской Федерации. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К.», 2018. 160 с.