



Association
of European
Businesses

PROPERTY TAXATION: PROBLEMS AND POSSIBLE SOLUTIONS

**29 October 2015
AEB OFFICE**



Association
of European
Businesses

Dr. Alina Lavrentieva

Chairperson of the AEB Taxation Committee, PwC

OPENING REMARKS



Association
of European
Businesses

Kirill Roubalsky, Dentons & Ekaterina Lopatkina, EY

CADASTRAL VALUE FOR PROPERTY TAX PURPOSES



Association
of European
Businesses

Tax issues re cadastral value: key difficulties and solutions

Kirill Roubalsky

Dentons

Ekaterina Lopatkina

EY

Key difficulties



1. Short revaluation period:

since the minimum revaluation period in Moscow and Saint-Petersburg is 2 years authorities can constantly reevaluate real estate even though its market value does not significantly change.

2. Bad quality:

poor evaluation quality in the light of an absence of uniform and comprehensive methods of evaluation.

3. Long terms of cadastral value disputes resolution:

Nowadays there is a mandatory pre-trial dispute stage for legal entities but the percentage of claims satisfied by the Commission (especially, in Moscow) at this pre-trial stage is much lower than in court. The pre-trial step is not efficient and only elongates the whole procedure.

Legal entities are locked in a “vicious circle” where they have to permanently (i) argue with authorities about cadastral value issues and/or (ii) pay taxes based on the improper price.

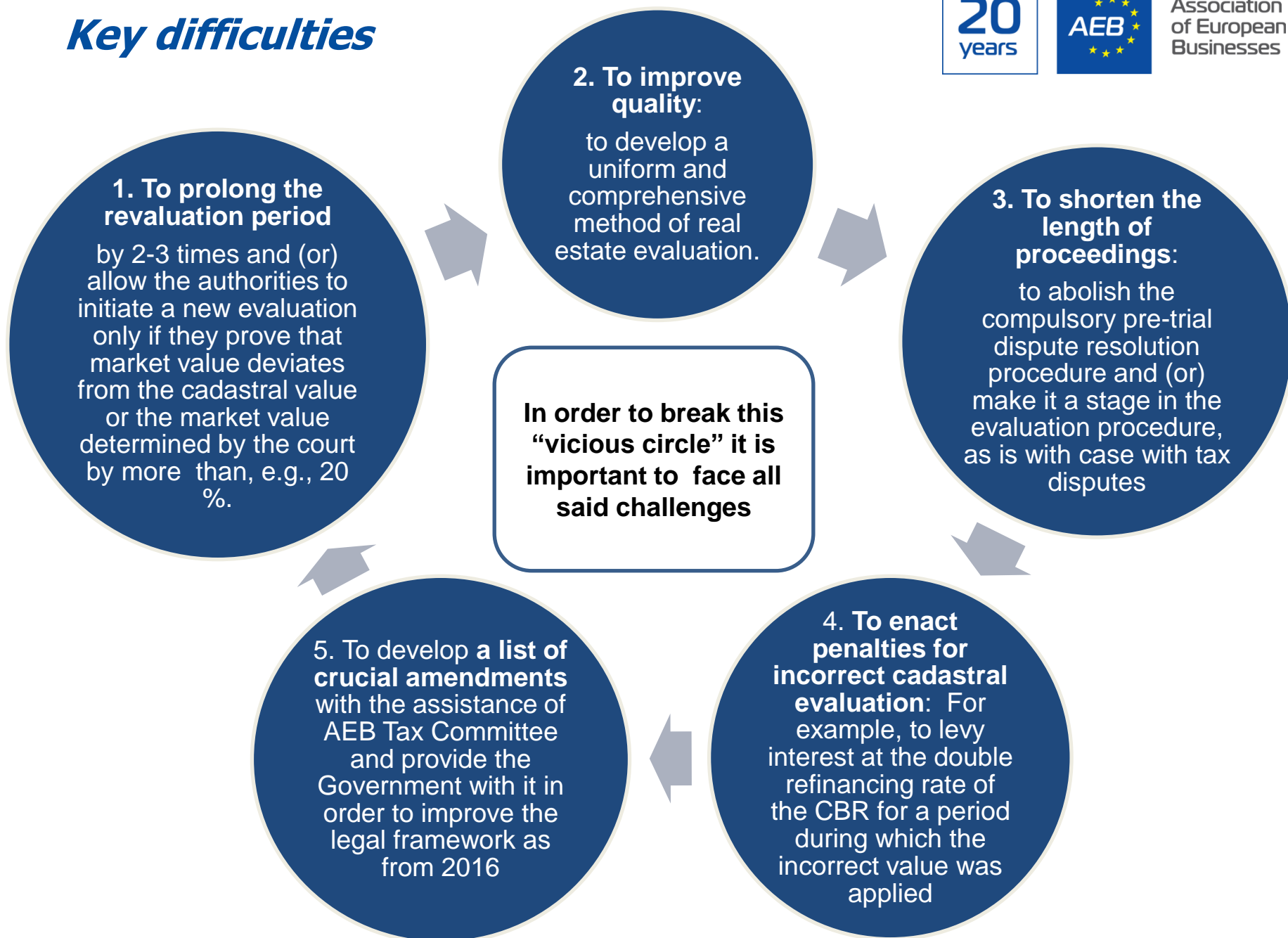
4. No liability:

Authorities are not held responsible for incorrect determination of cadastral value and do not suffer any material damages.

5. Imperfect legal framework :

For instance, it is not always clear when the value must be regarded as “approved”

Key difficulties



Key issues of taxation based on cadastral value

Amended cadastral value

When should it be applied for tax calculations? Could it be applied retrospectively?

Actual use of real estate

How it is reviewed and could it be challenged (for e.g., to include the object into the list of taxable of objects)?

Regional laws differ

What issues and tax benefits are applicable, for example, for Moscow real estate?

Fit-out and external infrastructure

Could lease payments be reduced efficiently from tax standpoint?



Association
of European
Businesses

Alexander Zheglov

NEKO

Проблемы кадастровой оценки

Жеглов Александр Владимирович

ООО «НЭКО»

Методология

- Нет утвержденной методологии кадастровой оценки, принятой как официальный документ
- В результате невозможно оспорить методологию кадастровой оценки и улучшить качество оценки. Например, нет возможности оспорить массовую оценки из-за низкой статистической значимости моделей, используемых в кадастровой оценке

Частные вопросы кадастровой оценки

- Оценка кадастровой и рыночной стоимости объекта капитального строительства (ОКС): учитывается ли НДС в стоимости?
- При расчете стоимости ОКС через стоимость всего объекта недвижимости какая часть земельного участка учитывается в стоимости?
- Оценка кадастровой и рыночной стоимости земельного участка (ЗУ): учитываются ли затраты на создание коммунальной инфраструктуры в стоимости?

Оценка кадастровой стоимости

- Кадастровая стоимость при множественности видов разрешенного использования (ВРИ) ЗУ и ОКС определяется по наиболее дорогому ВРИ.
- Участок: для строительства торгово-складского комплекса – будет кадастровая оценка для ВРИ 5, в то время как фактическое использование – складской терминал
- Участок: разрешено ВРИ 3, 5, 7, 9, находится в промзоне, строится складской комплекс. Кадастровая оценка для ВРИ 5
-

Первичные источники

- Практически оценщики кадастровой стоимости самостоятельно собирают первичную ценовую информацию. База Росреестра со сделками не позволяет идентифицировать объект и связать его с ценой сделки. Верификация ценовой информации не проводится
- При проведении кадастровой оценки оценщику часто предоставляется неполная и недостоверная информация из государственного кадастра недвижимости об объектах оценки

Закон о кадастровой оценке

- На обсуждении проект **Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»**
<http://regulation.gov.ru/projects#npra=25289>
- Согласно проекту в по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (в законе коллегия, ст. 20.1) нет ни одного члена от бизнес-сообщества, от оценочного сообщества, от правового сообщества

Нет ответственности по проведению оценки

- За проведение некачественной кадастровой оценки никто не несет ответственности
- За проведение некачественной оценки рыночной стоимости в рамках оспаривания никто не несет ответственности
- В результате в системе взаимоотношений отсутствуют механизмы обратной связи и потребители оценочных услуг не имеют ориентиров о качестве оценки



Association
of European
Businesses

Anton Nikiforov, Pepeliaev Group & Sofia Taraeva, Tele2 Russia

PROPERTY TAX EXEMPTION WITH RESPECT TO MOVABLE PROPERTY

Business meeting organized by the AEB Taxation Committee, 29 October 2015, MOSCOW



Association
of European
Businesses

Tax on movable property: issues connected with applying it

Anton Nikiforov
Pepeliaev Group



That's not
cricket

What to do

Let's eat
grandma!



Association
of European
Businesses

Alexander Erasov

Goltsblat BLP

REGIONAL PROPERTY TAX EXEMPTIONS



Association
of European
Businesses

INVESTMENT AGREEMENTS – WHAT YOU MUST KNOW

Alexander Erasov

Gołtsblat BLP

Tax risks forgotten on conclusion of investment agreements



Association
of European
Businesses

- ✓ In practice: tax benefits are one of the most common tax dispute issues
- ✓ Only the law is the legal source of tax benefits:
 - NB:** The right to use a tax benefit, its scope and conditions depends on the tax legislation (*not on the investment agreement*)
- ✓ The meaning of an investment agreement derives from the law (rather than *vice versa*)
- ✓ Signatories to investment agreements always have limited powers, BUT not always keep this in mind (and tax authorities may have a much better memory)
- ✓ Regional tax law may be changed or even quashed!

HOW TO PROTECT YOURSELF?

Business meeting organized by the AEB Taxation Committee, 29 October 2015, MOSCOW

How to protect yourself



Association
of European
Businesses

✓ **KEEP YOUR EYES OPEN**

- ✓ Scrutinise both federal and regional law when concluding investment agreements and applying tax benefits

NB: Be very careful in identifying the applicable version of the law!

- ✓ Be careful with additional conditions (legislative and terms of investment agreements), e.g. targeted financial and economic indicators
- ✓ Negotiate an option for changing economically in-kind provisions (in case some of them become not applicable)
- ✓ Negotiate a correct and effective arbitration clause
- ✓ Monitor compliance and be careful with drafted documents

Recent court practice

- *IKEA* case (A55-10890/2014)
- *Volkswagen* case (A56-37722/2014)
- *PCMA* case (A56-26419/2014)
- "*Excise*" case (A34-4056/2013)





Association
of European
Businesses

Bella Panina

**Deputy Director of the
Department for Investment
Policy and Development of
Public–Private Partnership of the
Ministry of Economic
Development of the Russian
Federation**



Association
of European
Businesses

Q&A