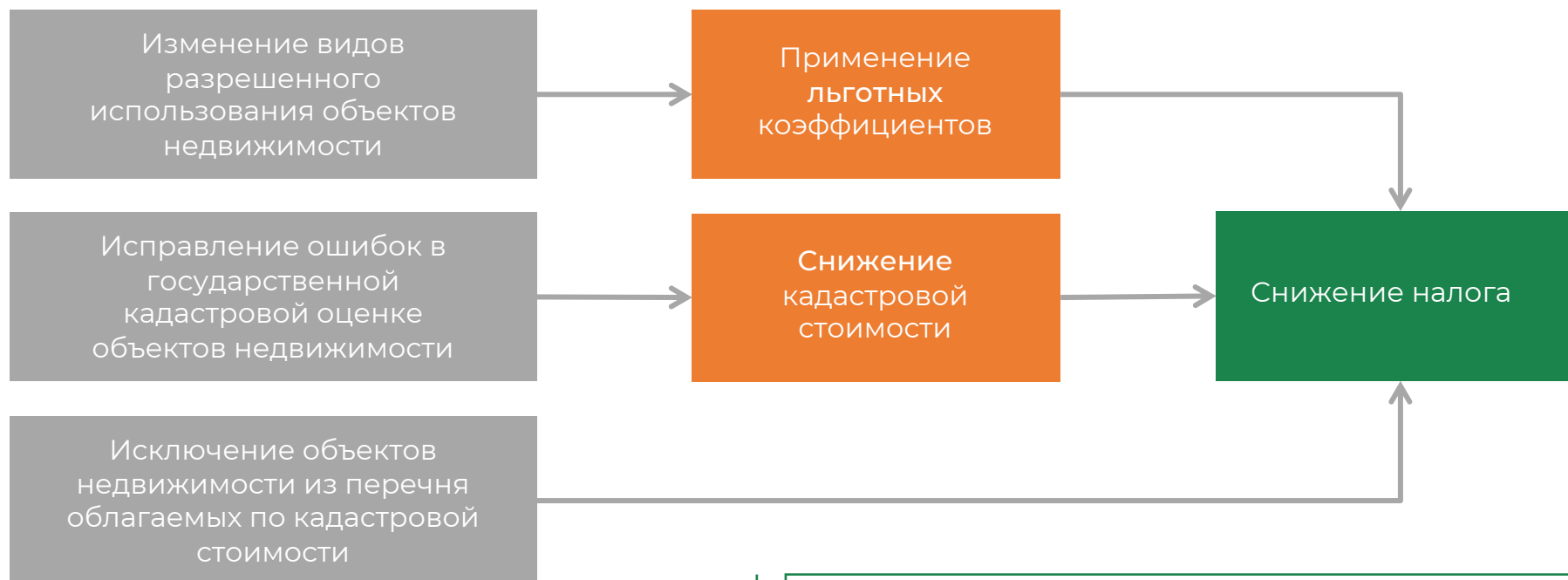





Уникальные  
механизмы  
снижения  
имущественных  
налогов

# КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ НАШИХ МЕТОДИК



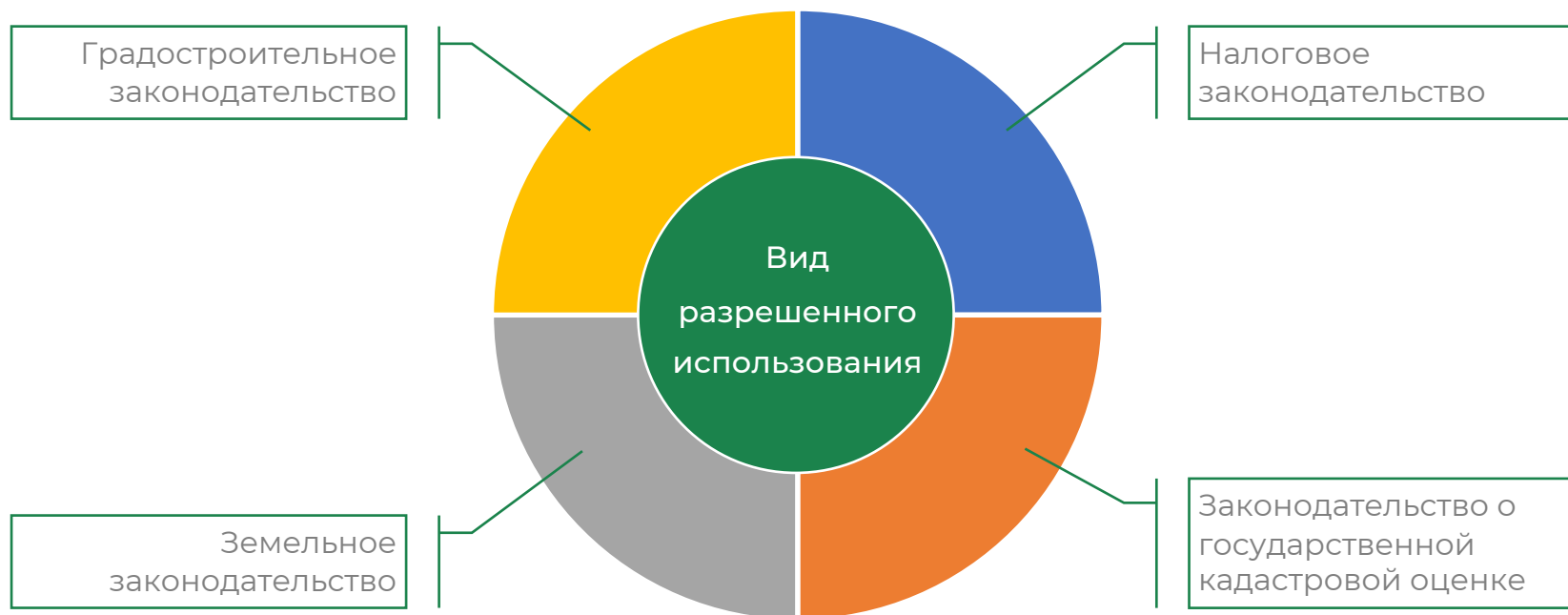
В большинстве случаев применения наших методик измененная кадастровая стоимость объекта недвижимости будет учитываться при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах.

 Экономия начнется сразу после реализации нашей программы оптимизации – дожидаться следующего налогового периода не надо. Клиент сразу сможет вложить сэкономленные средства в свой бизнес. Более того, клиент то же сделает и в последующие годы – экономия НЕ одноразовая, а ежегодная!

# ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬ



Применение иного вида разрешенного использования недвижимости находится на стыке градостроительного, земельного, налогового законодательства, законодательства о государственной кадастровой оценке и кадастровой деятельности в РФ, а также регионального законодательства в тех же отраслях.



Наши компетенции в каждой из этих сфер позволяют выявить и предложить механизмы изменения вида разрешенного использования такие как:

- функциональное разделение земельных участков
- изменение функционального назначения объектов недвижимости



При технической инвентаризации и кадастровом учете **часто допускаются ошибки** в описании объектов недвижимости и их характеристик. Допущенные неточности могут существенно повлиять на кадастровую стоимость объекта. Некоторые характеристики **увеличивают её на 30-40%**, что приводит к пропорциональному **увеличению размера налога**.

Мы знаем удельные показатели  
кадастровой стоимости\* и  
конечный экономический эффект

\*кадастровые котировки объекта  
недвижимости в калькуляции на  
единицу общей площади



Знание методологии проведения государственной кадастровой оценки и постоянное взаимодействие с органами государственной власти, уполномоченными на проведение такой оценки, позволяет нам на начальном этапе определять ценовые характеристики оптимизации кадастровой стоимости и, как следствие, экономический эффект для наших клиентов.

# ИСКЛЮЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИЗ ПЕРЕЧНЯ ОБЛАГАЕМЫХ ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ



Согласно налоговому законодательству лишь немногие объекты недвижимости могут облагаться налогом на имущество организаций, исходя из кадастровой стоимости таких объектов. В большинстве случаев база по налогу рассчитывается по среднегодовой (или средней) стоимости объекта.

Мы точно знаем, каким критериям должен соответствовать объект недвижимости, чтобы попасть в региональный перечень объектов, налоговой базой которых является кадастровая стоимость.



Путем административного взаимодействия с региональными органами власти или путем обращения в суд – мы добиваемся исключения объектов из Перечня объектов, облагаемых налогом по кадастровой стоимости. Снижение налоговой базы далее происходит за счет стандартных механизмов амортизации, применяемых финансовыми службами владельца.



Наши конкуренты используют традиционный путь решения подобного рода задач – составление отчетов о рыночной оценке объекта недвижимости и попытка его защиты в **комиссии или суде**.

Данный путь имеет ряд недостатков и **не имеет смысла**, так как:

- сроки проведения такой работы – **не менее полугода** (с учетом сроков судебного рассмотрения)
- вероятность результата: **50/50** - беря в расчет необходимость получения одобрения от комиссии или от суда
- путь полностью прописан в законе – его применение очевидно для многих консультантов, что уже привело к появлению на рынке данных услуг **непрофессионалов и откровенных мошенников**
- установление рыночной стоимости в качестве кадастровой **не защитит собственника** от её увеличения при очередной государственной кадастровой оценке

Мы выдаем юридическое заключение

Оно содержит описание и правовое обоснование механизмов оптимизации налогов



Наш партнер – компания **PricewaterhouseCoopers** – подтверждают легитимность применяемых нами методик и готовы предложить Вам сопровождение на стадии возможных налоговых проверок (камеральных /выездных).



Выводы, изложенные в наших заключениях, основаны на полученных документах от органов государственной власти, в том числе Министерства экономического развития РФ, ФНС РФ и региональных ОГВ, а также на судебной практике.

Наши заключения служат не только инструкцией для финансовых подразделений по новому порядку исчисления и уплаты имущественных налогов, но и подспорьем в диалоге с проверяющими органами на случай возникновения претензий с их стороны.

# ПОЧЕМУ МЫ: СРАВНЕНИЕ



	Классические варианты снижения кадастровой стоимости путем составления отчета о рыночной оценке	Уникальные механизмы Митсан Консалтинг
РЕЗУЛЬТАТ	Вероятность благоприятного результата 50/50	Вероятность благоприятного результата 100%
СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ	от 6 месяцев	от 1,5 месяцев
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЗАКОННОСТИ ОПТИМИЗАЦИИ	Нет	Законность подтверждает одна из крупнейших аудиторских компаний мира - PwC
СТОИМОСТЬ	Оплата взимается вне зависимости от результата	1. Вознаграждение по итогам работы 2. Гонорар успеха - вознаграждение, выплачиваемое только как процент от сэкономленных клиенту средств 3. Нет необходимости дополнительных трат по статье «внешние юридические консультации». Оплата наших услуг уже заложенная в бюджет по статье «Имущественные налоги».
НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ	Отсутствие ретроспективности в возврате уплаченных налоговых платежей	Ретроспектива 2-4 года и перспектива на постоянной основе
СУДЕБНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ	Оспаривается в суде представителями власти	Исправление кадастровой стоимости имеет неоспоримый характер и не требует судебных процессов
ВОЗМОЖНОСТЬ СНИЖЕНИЯ СТАВКИ НАЛОГА	Нет	Да
СЛОЖНОСТЬ ПРОЦЕССА ОПТИМИЗАЦИИ	Простой механизм оптимизации, что привело к появлению на рынке множества некомпетентных консультантов	Сложный механизм оптимизации является уникальной компетенцией компании Митсан Консалтинг
ФИНАНСОВЫЙ ЭФФЕКТ	Незначительный	Значительный за счет снижения кадастровой стоимости и ставки налога

# НАШИ ПРИНЦИПЫ



## ОТКРЫТОСТЬ

Консультирование клиентов в процессе взаимодействия, подробное объяснение понятным языком своих действий в процессе выполнения задач.

## ДОСТУПНОСТЬ

Повышение знаний клиентов и коллег на образовательных курсах.

## ЗАКОННОСТЬ

Законность любых действий, применяемых способов и методов решения вопросов в интересах клиентов, исключение таких путей достижения результатов, которые ведут к ответственности (уклонение, неуплата, пр.).

## АНТИКОРРУПЦИОННОСТЬ

Убеждены, что чиновники не имеют ни юридического и ни морального права брать деньги за решение вопросов налогоплательщиков, которые итак уже оплачивают их деятельность своими налогами.

## ГАРАНТИЯ

Компания уверена в успешности и легальности работы настолько, что обеспечивает возврат 100% внесенных клиентом средств, если положительный результат не будет достигнут



Управляющий партнер  
Митсан Консалтинг  
аккредитован Минюстом РФ в качестве  
антикоррупционного эксперта



Опыт работы  
более 25 лет



Курс повышения  
квалификации:

Недвижимое имущество  
предприятий: эффективное  
управление в условиях  
изменения законодательства

[Подробнее...](#)





Выплачиваемый нам гонорар успеха представляет собой расчетный экономический эффект в виде снижения имущественного налога и рассчитывается по стандартной формуле:

$$G_u = 50\% \times (K_{Cп} * C_{нп} - K_{Cн} * C_{нн})$$

где:

$G_u$  – гонорар успеха


50% – коэффициент вознаграждения

$K_{Cп}$  – кадастровая стоимость объекта недвижимости первоначальная

$K_{Cн}$  – кадастровая стоимость объекта недвижимости новая

$C_{нп}$  – ставка налога первоначальная

$C_{нн}$  – ставка налога новая



Наше вознаграждение -  
Это гонорар успеха

Мы не берем деньги за нашу работу, мы берем деньги только при достижении клиентом экономии по налогу.



Фактически, клиент ничего не тратит на наши услуги – как будто к нам и не обращался. Наш гонорар уже был заложен в годовом (квартальном) БДР/БДДС по статье - «имущественные налоги». Поэтому клиент, перекладывая расходы из одной статьи в статью «Оплата сторонним организациям за юридические услуги», не несет дополнительных затрат. Скорее наоборот, резко снижает затраты, даже с учетом нашего гонорара.

# МОЖЕТЕ ЛИ ВЫ ЭТО СДЕЛАТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО?



Да, каждый может оптимизировать имущественный налог самостоятельно – силами своих специалистов. Но предлагаем ответить для себя на следующие вопросы:

## Почему многие не сделали этого до сих пор?

Каждый должен быть специалистом в своей сфере. Мы – специалисты в сфере оптимизации имущественных налогов. Наш суммарный опыт в данной сфере составляет более 25 лет. Именно наши знания выгодно нас отличают от многих.

## Смогут ли собственные специалисты компании провести подготовительную работу и реализовать самостоятельно программу экономии?

Да. Для этого потребуется изучить, как минимум, три кодекса: Налоговый, Земельный и Градостроительный, 7 федеральных нормативно-правовых актов и 5 региональных. Учитывая основную загрузку, это потребует от 6 до 9 месяцев работы трех специалистов: Финансового директора, Юрисконсульта и Главного бухгалтера. А это означает, что минимум на 6 месяцев компания отсрочит начало периода экономии. В среднем до обращения к нам клиенты теряли только на земельном налоге 257 млн рублей в год или 704 000 рублей в день.

## Справедлива ли стоимость наших услуг?

Наши услуги – это процесс: от идеи до конечного результата. Еще вчера многие не думали о возможной экономии, сегодня после диалога с нами она уже возможна. Мы обладаем всеми необходимыми компетенциями и реализовали не раз данную программу для Ваших «соседей». Мы сэкономим Ваше время и в сжатые сроки добьемся необходимого результата. Вы платите нам «гонорар успеха», Ваши риски минимальны.

«МИТСАН КОНСАЛТИНГ»  
Санкт-Петербург, Софийская ул., 14, офис 316

8 (812) 408-08-79 | [info@mitsan.ru](mailto:info@mitsan.ru)  
[www.mitsan.pro](http://www.mitsan.pro)

