

## ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ НА ПРЕДПРИЯТИЯХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

The article concerns a problem of valuation of fixed assets at the enterprises in Belarus. The valuation is considered as the factor efficiency improvement. This article contains technique for estimation of valuation influence on taxation of enterprise. The theoretical and law analysis is also carried out. In conclusion of article emphasize that effective valuation will attract investors at our enterprises.

Хозяйствующие субъекты Республики Беларусь имеют различные стратегические цели и текущие задачи – например, улучшение инвестиционной привлекательности, увеличение оборотного капитала, снижение себестоимости продукции, оптимизация налогооблагаемой базы, обеспечение высокой рыночной устойчивости и так далее. Указанные задачи можно решить путем управления оценкой активов предприятия. Поэтому в белорусских экономических условиях оценку имущества целесообразно использовать как инструмент управления финансовыми потоками и налогового планирования предприятия.

Проведение качественной оценки основных средств самым тесным образом связано как с повышением эффективности текущей деятельности, так и с формированием грамотной и обоснованной долгосрочной стратегии развития предприятия. Во-первых, оценка является одним из существенных факторов, влияющих на налогообложение предприятий, так как ее результаты определяют базу налогообложения имущества и прибыли. Во-вторых, оценка основных средств непосредственно связана с управлением размером и динамикой амортизационного фонда – одного из важнейших источников собственных инвестиций, направляемых на модернизацию производственной базы, техническое перевооружение, капитальное строительство.

### 1. Основы налогообложения и переоценки недвижимого имущества предприятий.

Налогообложение недвижимости во всем мире является одним из основных источников местных бюджетов и существенной частью государственного бюджета. Известно, что в некоторых развитых странах налог на недвижимость формирует до 70% бюджета.

Процедура уплаты налога на недвижимость регламентирована Налоговым кодексом и законом РБ «О налоге на недвижимость» от 23 декабря 1991 г. (с последующими изменениями и дополнениями), а также в некоторой степени ежегодными постановлениями Совета Министров РБ о переоценке. Ежегодно Министерство экономики готовит специальное письмо «О подготовке к проведению переоценки основных средств, незавершенного

строительства, неустановленного оборудования по состоянию на 1 января соответствующего года».

Предприятия могут самостоятельно выбирать один из трех известных методов переоценки для каждого отдельного объекта основных средств. Метод прямой оценки заключается в прямом пересчете стоимости отдельных объектов в цены, сложившиеся на 1 января текущего года на новые объекты, аналогичные оцениваемым и подтвержденные документально организацией, самостоятельно осуществляющей переоценку, или субъектами хозяйствования, занимающимися оценочной деятельностью.

Для достижения наиболее достоверного и точного результата при проведении переоценки на предприятии необходимо заранее провести некоторые подготовительные мероприятия. В первую очередь следует проанализировать структуру и состояние основных средств организаций. Затем по результатам проведенного анализа провести группировку основных средств по методам переоценки, то есть определить, к каким объектам может быть применен метод прямой оценки, к каким – метод пересчета валютной стоимости или индексный метод. Этим, как правило, могут заниматься специалисты планово-экономического и финансового отделов предприятий, а также работники бухгалтерии.

Для того чтобы выбрать метод оценки, необходимо проанализировать, как отразятся результаты переоценки на финансовых результатах и налоговых выплатах предприятия. Таким образом, предприятие должно комплексно оценить эффективность своей деятельности. Эта задача реализуется в подходе, предполагающем максимизацию чистого дохода предприятия. Для чего необходимо постоянно анализировать факторы, оказывающие влияние на чистый доход.

### 2. Зависимость чистого дохода от стоимости основных фондов.

Чистый доход (ЧД) предприятия за какой-либо период можно представить, с одной стороны, как выручку от реализации продукции (В) за вычетом эксплуатационных расходов (З) и налогов (Н), а с другой – как сумму

чистой прибыли (ЧП) и амортизационных отчислений (А):

$$\text{ЧД} = \text{В} - \text{З} - \text{Н} = \text{ЧП} + \text{А}. \quad (1)$$

То есть ЧД зависит от величины уплачиваемых налогов и определяется 2 составляющими: амортизация и чистая прибыль. Прямое влияние на эти 2 показателя оказывает стоимость основных фондов, или, точнее, изменение их восстановительной и остаточной стоимости во времени. Инструмент, который позволяет варьировать значение стоимости основных фондов, называется переоценкой. Она, как показывает практика, способна дать предприятию дополнительные выгоды и возможности повышения эффективности своей деятельности, а также создать условия для привлечения инвестиций.

Поэтому переоценку основных фондов следует рассматривать в проекции ее воздействия на налоговые платежи предприятия. Задачей соответствующих служб предприятия является определение влияния изменения стоимости основных фондов на сумму выплачиваемых налогов. При этом целесообразно рассматривать только те налоги, которые вычитаются из чистого дохода либо непосредственно уменьшают его. Поэтому остановимся на налогах на прибыль и на недвижимость.

Процедура уплаты налога на недвижимость регламентируется Налоговым кодексом и законом РБ «О налоге на недвижимость» от 23 декабря 1991 г. (с последующими изменениями и дополнениями). Объектом налогообложения является остаточная стоимость основных фондов, объектов незавершенного строительства. Остаточная стоимость вышеперечисленных объектов налогообложения определяется путем вычета из первоначальной восстановительной стоимости постановки на баланс (экспертной рыночной стоимости) величины износа, рассчитанной по нормам амортизационных отчислений или (в отдельных случаях) экспертным путем. Для целей налогообложения определяется остаточная стоимость на начало квартала, от которой рассчитывается налог по 1/4 утвержденной годовой ставки.

С одной стороны, увеличение стоимости основных фондов приводит к росту налога на недвижимость. С другой стороны, балансовая стоимость основных фондов влияет на размер налогооблагаемой прибыли, при определении которой из выручки вычитается себестоимость, включающая амортизационные отчисления, а также налог на недвижимость. Поэтому увеличение балансовой стоимости приводит к снижению налогооблагаемой прибыли, поскольку вызывает рост как амортизационных отчислений, так и налога на недвижимость. Таким образом, необходимо исследовать итоговый ре-

зультат изменения балансовой стоимости фондов на оба указанных налога. Или, другими словами, определить изменение чистого дохода в зависимости от изменения величин уплачиваемых налогов.

Общее изменение чистого дохода в соответствии с (1) можно записать следующим образом:

$$\Delta \text{ЧД} = \Delta \text{А} + \Delta \text{ЧП}, \quad (2)$$

где  $\Delta \text{А}$  – изменение амортизации;  $\Delta \text{ЧП}$  – изменение чистой прибыли.

Зная, что изменение налогов на прибыль ( $\Delta \text{Н}_\text{п}$ ) и недвижимость ( $\Delta \text{Н}_\text{н}$ ) рассчитываются по формулам (3) и (4), можно записать изменение чистой прибыли (5).

$$\Delta \text{Н}_\text{п} = \text{С}_\text{т}_\text{п} \times \Delta \text{ОФ}_\text{ост}, \quad (3)$$

где  $\text{С}_\text{т}_\text{п}$  – годовая ставка налога на недвижимость;  $\Delta \text{ОФ}_\text{ост}$  – изменение остаточной стоимости основных фондов на начало года.

$$\Delta \text{Н}_\text{н} = \text{С}_\text{т}_\text{н} \times (-\Delta \text{А} - \Delta \text{Н}_\text{п}), \quad (4)$$

где  $\text{С}_\text{т}_\text{н}$  – ставка налога на прибыль.

$$\Delta \text{ЧП} = (1 - \text{С}_\text{т}_\text{п}) \times (-\Delta \text{А} - \Delta \text{Н}_\text{п}), \quad (5)$$

Подставив выражение (5) в (2), можно получить:

$$\Delta \text{ЧД} = \text{С}_\text{т}_\text{п} \times \Delta \text{А} - \text{С}_\text{т}_\text{п} \times (1 - \text{С}_\text{т}_\text{п}) \times \Delta \text{ОФ}_\text{ост}, \quad (6)$$

Тогда изменение чистого дохода в результате изменения стоимости основных фондов ( $\Delta \text{ОФ}$ ) после переоценки с учетом формул (1–6) в общем случае можно выразить:

$$\Delta \text{ЧД} = k \times \Delta \text{ОФ}, \quad (7)$$

где  $k$  – коэффициент влияния переоценки.

С учетом особенностей расчета в РБ, когда налог определяется ежеквартально исходя из наличия основных средств по остаточной стоимости на начало квартала и 1/4 утвержденной годовой ставки, необходимо провести соответствующие корректировки.

Остаточная стоимость на начало каждого квартала будет определена как остаточная стоимость на начало года за вычетом начисленной за прошедшее время с начала года амортизации. Зная, что месячная норма амортизации при линейном способе ее начисления составляет 1/12 ее годовой нормы с месяца начала начисления амортизации, выражение (6) примет следующий вид:

$$\Delta \text{ЧД} = \text{С}_\text{т}_\text{п} \times \Delta \text{А} - \text{С}_\text{т}_\text{п} \times (1 - \text{С}_\text{т}_\text{п}) \times (\Delta \text{ОФ}_\text{ост} - 3/8 \times \Delta \text{А}). \quad (8)$$

### 3. Определение влияния изменения стоимости основных фондов на чистый доход предприятия в условиях РБ.

Так, предположим, что способ начисления амортизации линейный, а также известны став-



ки налогов на прибыль и недвижимость и расчет изменения чистого дохода ведется на 1 год, следующий за переоценкой.

И для условий РБ выражение (8) можно записать:

$$k = [0,24 - 0,01 \times (1 - 0,24) \times [T - T_3 - 3/8]] \times (1/T). \quad (12)$$

Таблица дает количественное значение коэффициента эффективности переоценки  $k$  для условий РБ.

Значения коэффициента переоценки  $k$  возрастают в каждой строке и убывают в каждом столбце таблицы. Это означает, что при фиксированном сроке полезного использования фондов эффект переоценки увеличивается с ростом срока прошедшей эксплуатации фондов. В то же время при заданном сроке эксплуатации фондов эффект переоценки снижается с ростом срока полезного использования фондов.

#### 4. Практические аспекты переоценки и налогообложения основных фондов.

Задачей служб предприятия, занимающихся переоценкой, должен стать предварительный анализ результатов, который необходим для прогнозирования результатов переоценки и их влияния на показатели эффективности и размер налоговых платежей.

Анализ основан на формировании предположений об ожидаемом изменении стоимости каждого объекта основных средств, исходя из которого рассчитывается будущее изменение следующих показателей:

- амортизационных отчислений и себестоимости;
- налогооблагаемой базы по налогу на недвижимость и налога на недвижимость;
- налогооблагаемой прибыли и налога на прибыль.

Таблица

Коэффициент влияния переоценки ( $k$ ), %

Срок полезного использования, $T$	Срок эксплуатации на дату переоценки, $T_3$																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1	24,29																		
2	11,76	12,14																	
3	7,59	7,84	8,10																
4	5,50	5,69	5,88	6,07															
5	4,25	4,40	4,55	4,71	4,86														
6	3,41	3,54	3,67	3,79	3,92	4,05													
7	2,82	2,93	3,04	3,14	3,25	3,36	3,47												
8	2,37	2,47	2,56	2,66	2,75	2,85	2,94	3,04											
9	2,02	2,11	2,19	2,28	2,36	2,45	2,53	2,61	2,70										
10	1,74	1,82	1,90	1,97	2,05	2,12	2,20	2,28	2,35	2,43									
20	0,49	0,53	0,57	0,61	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	1,21								
30	0,07	0,10	0,13	0,15	0,18	0,20	0,23	0,25	0,28	0,30	0,56	0,81							
40	-0,13	-0,11	-0,10	-0,08	-0,06	-0,04	-0,02	0,00	0,02	0,04	0,23	0,42	0,61						
50	-0,26	-0,24	-0,23	-0,21	-0,20	-0,18	-0,17	-0,15	-0,14	-0,12	0,03	0,18	0,33	0,49					
60	-0,34	-0,33	-0,32	-0,30	-0,29	-0,28	-0,27	-0,25	-0,24	-0,23	-0,10	0,02	0,15	0,28	0,40				
70	-0,40	-0,39	-0,38	-0,37	-0,36	-0,35	-0,34	-0,33	-0,32	-0,30	-0,20	-0,09	0,02	0,13	0,24	0,35			
80	-0,45	-0,44	-0,43	-0,42	-0,41	-0,40	-0,39	-0,38	-0,37	-0,36	-0,27	-0,17	-0,08	0,02	0,11	0,21	0,30		
90	-0,48	-0,47	-0,46	-0,46	-0,45	-0,44	-0,43	-0,42	-0,41	-0,41	-0,32	-0,24	-0,15	-0,07	0,02	0,10	0,19	0,27	
100	-0,51	-0,50	-0,49	-0,49	-0,48	-0,47	-0,46	-0,46	-0,45	-0,44	-0,37	-0,29	-0,21	-0,14	-0,06	0,01	0,09	0,17	0,24

Предварительный анализ эффективности состоит из четырех этапов.

1. Получение информации.
2. Проведение расчетов и формирование предварительных результатов.
3. Согласование перечня переоцениваемых объектов.
4. Уточнение результатов анализа.

По его итогам определяется влияние переоценки на финансовые показатели предприятия, и, исходя из полученных результатов, принимается решение о целесообразности проведения переоценки.

#### **5. Выводы.**

Рассмотрение переоценки имущества как инструмента повышения эффективности предприятий в наших условиях основано на ее влиянии на налоги, уплачиваемые предприятием. Переоценка основных фондов имеет различные последствия для суммарных налогов и, соответственно, для чистых доходов предприятия при коэффициентах переоценки  $k$  (см. таблицу), имеющих различные знаки.

При  $k > 0$  изменение стоимости основных фондов и суммарных налогов разнонаправленно: увеличение балансовой стоимости фондов приведет к снижению уплачиваемых предприятием суммарных налогов, а уменьшение стоимости фондов влечет за собой рост налогов. При  $k < 0$  ситуация противоположна: увеличение стоимости фондов сопровождается ростом суммарных налогов, тогда как снижение стоимости фондов приводит к падению величины уплачиваемых налогов.

Практика показывает, что переоценка основных фондов может стать эффективным инструментом управления имуществом и позволит решать проблемы, связанные с оптимизацией

управления активами, обеспечением устойчивости текущей деятельности, повышением инвестиционной привлекательности предприятия, управлением производственными и финансовыми ресурсами, то есть с повышением эффективности работы предприятий.

Предприятие, получив возможность выбора метода переоценки, может маневрировать своими доходами, изменяя стоимость основных фондов. Используя при переоценке в зависимости от ситуации либо индексный, либо прямой метод, предприятие получает возможность добиваться снижения суммы уплачиваемых налогов без уменьшения суммы годовых амортизационных отчислений. Подобная стратегия переоценки позволит:

1) активизировать инвестиционные процессы на предприятиях, обеспечивая их столь необходимыми средствами финансирования капитальных вложений в воспроизводство амортизируемого имущества;

2) оптимизировать управление имуществом предприятия, выявив влияние каждого оцениваемого имущественного объекта на величину амортизационных и налоговых отчислений и обеспечив их оптимальное соотношение.

3) создать благоприятный климат для внешних инвесторов, определяющим аргументом для которых является реальная стоимость имущества предприятия, то есть величина, наиболее полно характеризующая предприятие как объект инвестирования.

4) формировать предпосылки для последующей реструктуризации предприятий, составляющими которой могут стать продажа и аренда недвижимого имущества, привлечение внешних кредитов, приватизация и др.