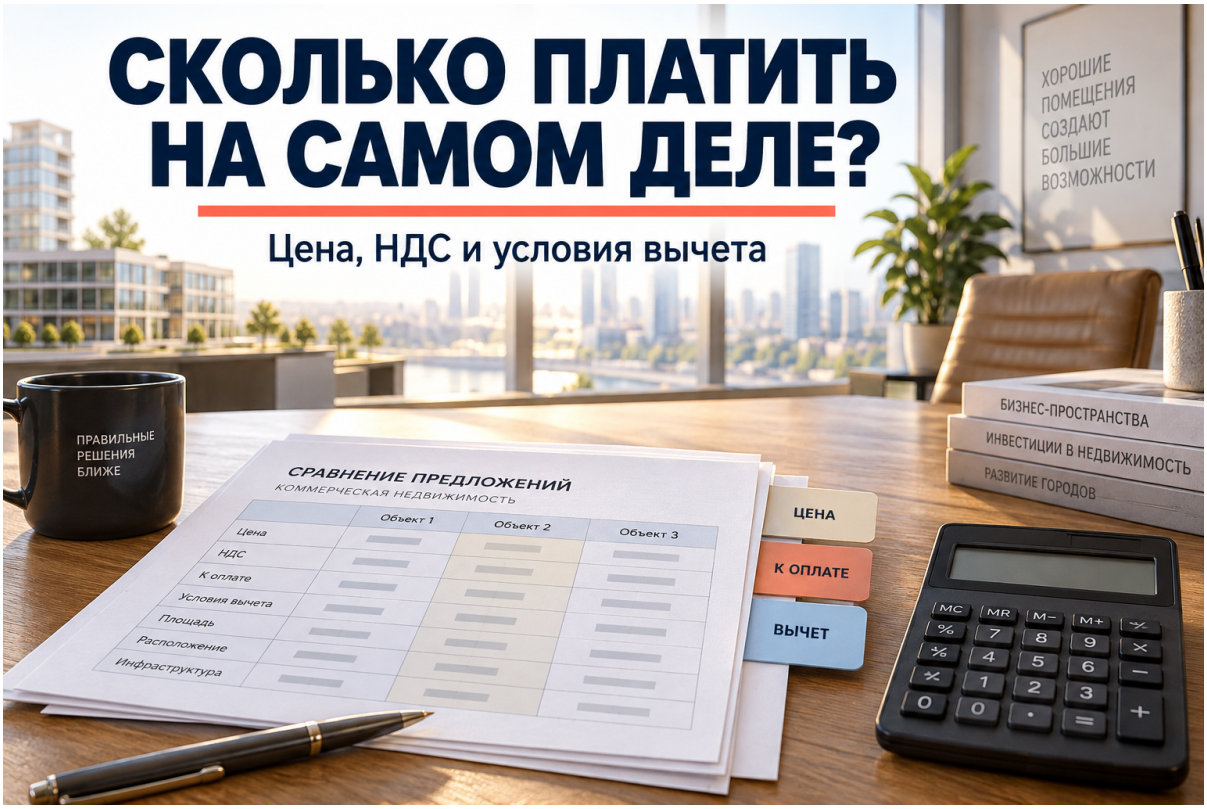
Цена с НДС и без: один формат сравнения

Сравните цену, платёж продавцу и деньги до возможного вычета. Внутри три предложения Н-66, формулы, расчёт бюджета, вопросы бухгалтеру и 18 проверок.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Н-66: объект А стоит 10 млн ₽ плюс НДС 22%, к оплате — 12,2 млн ₽. С заданными дополнительными платежами при бюджете 11,8 млн ₽ не хватает 600 тысяч. Возможный вычет не закрывает разрыв в день покупки.

Н-66 вымышленный: ставки и допустимое освобождение продавцов заданы автором. Полный вычет рассматривается только в отдельном сценарии покупателя при выполненных условиях. Реальных сделок, оплат и налоговых заявлений нет.

Н-66: три формата объявления

В подборке есть цены плюс НДС, включая НДС и без предъявления налога, а покупатель хочет сравнить их одной цифрой или заранее вычесть налог из нужных денег.

Н-66	Формат предложения	Платёж продавцу
А	10 млн + 22%	12 200 000 ₽
Б	11,55 млн с 5%	11 550 000 ₽
В	Освобождение	11 800 000 ₽

Какие данные запросить

- Письменные предложения с датой, объектом и окончательной суммой.
- НДС: сверху или внутри, применимая ставка либо основание отсутствия налога.
- Статус покупателя, планируемое использование и условия входного вычета.
- Доступные деньги, график платежей, расходы сделки и финансирования.
- Проект договора, документы продавца и вопросы бухгалтеру по каждому варианту.

Цена, ставка и формула

1. Уточните смысл цены предложения

Запросите цену без предъявленного НДС, налог и окончательный платёж. Слова без НДС могут означать налог сверху или отсутствие его предъявления. Сохраните письменный ответ и дату.

Готово: По каждому объекту ясно, что именно должен заплатить покупатель.

Не делайте так: Сравнить крупные цифры объявления без условий.

2. Проверьте ставку и основание

Общая ставка в 2026 году — 22%. УСН не означает автоматическое отсутствие НДС. В Н-66 у А условно 22%, у Б 5%, у В законное освобождение. Для реальной операции основания подтверждают отдельно.

Готово: Есть ставка или основание без подстановки по названию режима.

Не делайте так: Применить старые 20% или назвать освобождение ставкой 0%.

3. Приведите предложения к одной форме

А: 10 млн × 22% = 2,2 млн, к оплате 12,2 млн. Б: 11,55 млн × 5/105 = 550 тысяч, цена без налога 11 млн. При извлечении из полной суммы используйте расчётную долю, не процент от полной цены.

Готово: Цена без налога плюс НДС равна платежу продавцу.

Не делайте так: Вычесть 22% от 12,2 млн вместо применения 22/122.

Какую сумму ещё уточнить:

Вычет, бюджет и будущая аренда

4. Отделите возможный вычет покупателя

В учебном сценарии ОСНО все условия полного вычета выполнены: А 2,2 млн, Б 550 тысяч. Налог В не предъявлен. Проверьте облагаемое использование, документы и учёт; не переносите результат на освобождённого покупателя.

Готово: У вычета записаны условия; фактическое применение не придумано.

Не делайте так: Обещать вычет любому покупателю или отрицать его только из-за УСН продавца.

5. Посчитайте деньги до налогового эффекта

Бюджет 11,8 млн, известные доплаты 200 тысяч на вариант. Нужно: А 12,4 млн, Б 11,75 млн, В 12 млн. Разность бюджета и потребности: -600, +50 и -200 тысяч. Остальные расходы и даты налогового эффекта неизвестны.

Готово: Кассовый разрыв показан без подстановки будущего вычета в деньги.

Не делайте так: Считать 50 тысяч достаточным резервом на любые расходы.

6. Согласуйте вывод и модель аренды

Передайте бухгалтеру договор, документы, статус и использование. В отдельном примере 122 тысячи аренды с 22% состоят из 100 тысяч без НДС и 22 тысяч налога; это ещё не чистый доход и не окончательный налог к уплате.

Готово: У клиента отдельно платежи, условия вычета и неоценённые расходы.

Не делайте так: Посчитать доходность из полной аренды и цены покупки после условного вычета.

Что должен проверить бухгалтер:

Н-66: сравните деньги до вычета

Н-66: все суммы в таблице — тысячи рублей. Продавцы и налоговые условия вымышлены. По варианту В налог не предъявлен; это не ставка 0%.

Тысячи ₽	А	Б	В
Без предъявленного НДС	10 000	11 000	11 800
НДС	2 200	550	Не предъявлен
Платёж продавцу	12 200	11 550	11 800
Известные доплаты	200	200	200
Нужно до вычета	12 400	11 750	12 000
Доступный бюджет	11 800	11 800	11 800
Бюджет минус нужно	-600	+50	-200

А требует ещё 600 тысяч до возможного налогового эффекта. Б оставляет 50 тысяч только после заданных платежей, а не всех расходов. У В не хватает 200 тысяч. Налоговый вычет не включён в доступный бюджет.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
10 млн в объявлении — нужно 10 млн	Сначала уточнить НДС и окончательный платёж
2,2 млн вычета уже есть в бюджете	Отдельно показать условия и неизвестную дату эффекта

Подготовьте конкретные вопросы

Вопрос	Что передать	Что подтвердить
Налог в цене	Предложение и договор	Сумма и основание
Право на вычет	Режим и использование	Условия конкретного лица
Документы	Пакет продавца	Надлежащее оформление
Период учёта	Поступление и принятие	Когда применим вычет
Деньги до эффекта	График оплаты и бюджет	Разрыв и финансирование
Будущее использование	План аренды или смены	Нужный учёт последствий

Пять вопросов для проверки

1. Какая сумма окончательно причитается продавцу и как указан НДС?
2. Почему эта ставка или освобождение применимы к операции?
3. Какие условия вычета выполнит именно наш покупатель?
4. Когда возможен налоговый эффект и какие документы нужны?
5. Каких денег не хватает до эффекта и какие расходы не оценены?

18 проверок цены и НДС

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Предложение и арифметика

- [ ] **Уточнить формат.** внутри сверху или не предъявлен. Если нет: не гадать по словам без ндс.
- [ ] **Сохранить версию.** есть дата и письменная цена. Если нет: не ссылаться на старый звонок.
- [ ] **Проверить ставку.** применимость подтверждена. Если нет: не переносить старые 20%.
- [ ] **Отделить освобождение.** основание указано. Если нет: не писать ставка 0%.
- [ ] **Проверить формулу.** из полной суммы расчётная доля. Если нет: не вычесть 22% из 122%.
- [ ] **Сверить сумму.** база плюс налог равны платежу. Если нет: не добавлять налог дважды.

Покупатель и вычет

- [ ] **Определить покупателя.** режим и роль ясны. Если нет: не смешать стороны.
- [ ] **Уточнить использование.** налоговый сценарий проверен. Если нет: не обещать вычет любому.
- [ ] **Проверить документы.** есть основания для учёта. Если нет: не ограничиться рекламой.
- [ ] **Проверить принятие на учёт.** условие разобрано. Если нет: не считать подпись достаточной.
- [ ] **Уточнить период.** ответил бухгалтер. Если нет: не выдумать дату возврата.
- [ ] **Различить ставку продавца.** 5% не автоматический запрет. Если нет: не отрицать вычет по усн.

Деньги и решение

- [ ] **Показать полный платёж.** по договору нужна вся сумма. Если нет: не платить базу вместо цены.
- [ ] **Учесть доплаты.** заданные расходы включены. Если нет: не назвать их полными.
- [ ] **Проверить разрыв.** вычет не добавлен к деньгам. Если нет: не спрятать нехватку.
- [ ] **Отделить обеспечение бюджета.** резерв оценён отдельно. Если нет: не обещать хватит 50 тысяч.
- [ ] **Разобрать аренду.** НДС не назван прибылью. Если нет: не смешать основания доходности.
- [ ] **Передать вопросы.** условия и неизвестное видны. Если нет: не советовать объект по налогу.

Приведите цены к одной форме

Неизвестное оставляйте вопросом. Платёж продавцу и предполагаемый вычет записываются отдельно.

Подборка: _____ Дата: _____

Показатель	Вариант 1 / основание	Вариант 2 / основание
Формат цены		
НДС		
Платёж		
Доплаты		
Условия вычета		

Неподтверждённая сумма: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата проверки: _____

Запишите условия и разрыв

Разницу после условного вычета нельзя считать доступными деньгами или полной себестоимостью.

Вопрос	Ответ / документ	Дата / следующий шаг
Статус		
Использование		
Документы		
Период		
Разрыв		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

УСН автоматически приравняли к отсутствию НДС. Уточнить порядок продавца на дату операции..

Из полной цены вычли 22%. Использовать расчётную долю 22/122..

Освобождение записали как ставку 0%. Различить основание и нулевую ставку..

Вычет добавили в деньги на покупку. Проверить разрыв до налогового эффекта..

Плату без НДС назвали чистой прибылью. Добавить расходы и остальные обязательства..

Согласуйте следующий шаг

Объясните покупателю три суммы

По учебному предложению А продавцу нужно 12,2 млн ₽. С известными доплатами требуется 12,4 млн при бюджете 11,8 млн: разрыв 600 тысяч. Потенциальные 2,2 млн входного НДС обсуждаем отдельно с бухгалтером; они не записаны в доступные деньги.

Первое действие после чтения

Возьмите три действующих предложения и запросите окончательные цены письменно. Разложите налог, платёж, доплаты и бюджет. Передайте условия вычета бухгалтеру и сохраните ответ с периодом и документами. Решение об объекте дополните проверкой его качества и спроса.

Ответственный: _____

Ожидаемый документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: все условия попадают в подборку?

Проверьте сбор требований, документов и согласований до рекомендации объекта. Диагностика помогает наладить процесс подбора; налоговый сценарий конкретного покупателя проверяется отдельно.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: НК РФ, статьи 164,170,171,172; ФНС о НДС при УСН. Общая ставка 22% действует с 01.01.2026. Пример не выбирает режим за клиента и не подтверждает налоговый возврат.

НК РФ, статья 164: ставки НДС

НК РФ, статья 171: право на вычеты

НК РФ, статья 172: условия применения

НК РФ, статья 170: учёт входного НДС

ФНС: НДС при УСН в 2026 году