Флиппинг: 18 проверок расходов и расчёта

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Рамки расчёта

- [ ] **Определить характер продажи.** Личная сделка и бизнес различены. Если нет: обсудите деятельность со специалистом.
- [ ] **Установить статус.** Нужный период и данные известны. Если нет: не ориентируйтесь на гражданство.
- [ ] **Проверить сроки владения.** Даты и основания собраны. Если нет: восстановите документы.
- [ ] **Проверить освобождение.** Основание оценено. Если нет: не начинайте со ставки.
- [ ] **Записать поступления.** Суммы и годы понятны. Если нет: уточните рассрочку.
- [ ] **Проверить кадастр.** Порог и регион учтены. Если нет: не подставляйте 0,7 автоматически.

Расходы и документы

- [ ] **Подтвердить покупку.** Договор и оплата связаны. Если нет: восстановите платёж.
- [ ] **Разнести ремонт.** Работы и материалы выделены. Если нет: не смешивайте с мебелью.
- [ ] **Подтвердить услуги.** Есть основание и платёж. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Убрать повторы.** Авансы не удвоены. Если нет: сверьте итог подрядчика.
- [ ] **Отметить возвраты.** Возвращённые суммы учтены. Если нет: пересчитайте затраты.
- [ ] **Разделить ведомости.** Налоговые строки проверены. Если нет: не переносите всю смету.

Результат и следующий шаг

- [ ] **Проверить годовые базы.** Другие доходы учтены. Если нет: передайте сведения специалисту.
- [ ] **Выбрать способ уменьшения.** Основание записано. Если нет: не складывайте способы для одной продажи.
- [ ] **Пересчитать налог.** Ставки применены по условиям. Если нет: проверьте порог.
- [ ] **Проверить слабый вариант.** Цена и затраты изменены. Если нет: добавьте задержку.
- [ ] **Выделить резерв.** Обязательства не потрачены. Если нет: составьте календарь.
- [ ] **Зафиксировать вопросы.** Есть исполнитель и дата. Если нет: назначьте следующий шаг.

Запишите факты и следующий шаг

Используйте код объекта. Не включайте паспортные данные в общую рабочую копию. «Оплачено» и «можно учесть для налога» — разные отметки.

Код объекта / год: _____

Что проверить	Сумма / факт	Документ	Следующий шаг
Режим / даты			
Расходы / дубли			
Налог / резерв			

Вся разница цен названа прибылью. Вычтите затраты и налог.

Ремонт автоматически принят для налога. Проверьте основание.

Аванс посчитан дважды. Сверьте расчёты с подрядчиком.

НПД выбран для продажи квартиры. Уточните применимый режим.

Нет даты и источника цифр. Восстановите исходные данные.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает ваш расчёт?

Диагностическая карта поможет проверить работу с инвестором: исходные данные, объяснение результата и следующий шаг. Это диагностика процесса риелтора, а не расчёт налога.

Проверить работу с инвесторами →

Денежные затраты и расходы для налога не обязаны совпадать. Подготовлено 2026-09-17.