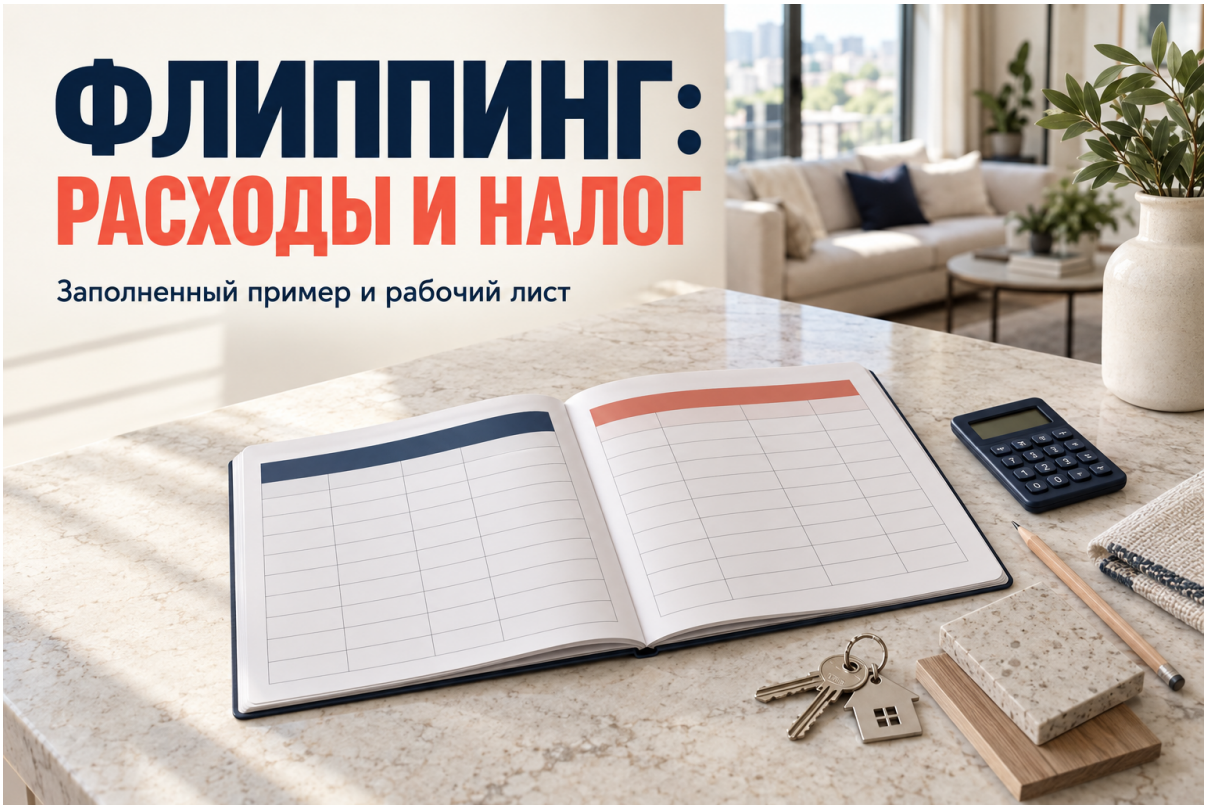
Флиппинг: реестр расходов и сценарий расчёта после налогов

Разделите реальные затраты и налоговые расходы, соберите подтверждения и сравните два результата после продажи.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненная смета, два сценария, реестр документов, 18 проверок и лист для передачи специалисту.

Ф-29 — вымышленная разовая личная продажа резидента вне бизнеса. Освобождения нет. Для налога учтена только покупка за 8 млн. Это учебная модель, не налоговое заключение.

Паспорт учебной продажи Ф-29

Цена перепродажи кажется привлекательной, но полный остаток после затрат и налога ещё не рассчитан.

Параметр Ф-29	Условие модели	Проверка для себя
Характер продажи	Личная, вне бизнеса	Не переносить на серийный флиппинг
Статус / освобождение	Резидент; освобождения нет	Подтвердить основания и даты
Покупка / продажа	8 / 11 млн ₽	Есть договоры и оплата
Другие денежные затраты	1,3 млн ₽	Все статьи разнесены
Налоговый расчёт	Учтена покупка 8 млн	Остальное в модели не принято
Кадастровый порог	Ниже цены продажи	Проверить коэффициент региона

Подготовьте исходные данные

- Договор покупки и подтверждение полной оплаты.
- Документы о праве, датах и налоговом статусе продавца.
- Реестр ремонта, услуг и содержания с подтверждениями.
- Цена, график поступлений и кадастровые данные.
- Сведения о других доходах, влияющих на годовой расчёт.

Рамки, платежи и документы

1. Уточните рамки

Передайте специалисту характер деятельности, статус, даты и основания права.

Готово: Понятно, какой режим и освобождения проверять.

Не делайте так: Выбрать ставку только по слову «флиппинг».

2. Соберите денежный реестр

Разнесите покупку, работы, услуги и содержание; отделите план от оплаты.

Готово: Каждый платёж учтён один раз.

Не делайте так: Сложить аванс и полную стоимость работ.

3. Проверьте подтверждения

Привяжите договор, акт и платёж к соответствующей строке.

Готово: По каждой сумме есть документ либо открытый вопрос.

Не делайте так: Считать выставленный счёт фактом оплаты.

Какие подтверждения нужно получить?

Налог, сценарии и резерв

4. Выделите налоговые строки

Укажите принятые расходы и спорные суммы; проверьте кадастровое правило.

Готово: Основание расчёта записано отдельно от денежной сметы.

Не делайте так: Вычесть весь ремонт без проверки.

5. Сравните сценарии

Измените цену и ожидание, пересчитайте затраты, базу и налог.

Готово: Видна разница конечных остатков.

Не делайте так: Изменить цену, забыв пересчитать налог.

6. Назначьте следующий шаг

Передайте обе ведомости специалисту и выделите резерв.

Готово: Есть список уточнений, ответственный и дата.

Не делайте так: Потратить весь остаток до расчёта обязательств.

Какие суммы ещё не проверены?

Денежные затраты двух сценариев

Ф-29: рубли, без кредита. Все суммы вымышленные. Для налога в модели учтены только 8 млн покупки; остальные затраты уменьшают денежный результат.

Статья	Базовый	Слабый
Продажа	11 000 000	10 600 000
Покупка	8 000 000	8 000 000
Ремонт	900 000	900 000
Услуги	250 000	250 000
Содержание	150 000	250 000
Все денежные затраты	9 300 000	9 400 000
Остаток до налога	1 700 000	1 200 000

Разница цен 3 млн не равна остатку 1,7 млн до налога. Снижение цены и два дополнительных месяца в слабом сценарии меняют также налоговую базу.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Заработали три миллиона»	«После затрат и учебного НДФЛ осталось 1 298 000 ₽».
«Все чеки вычитаем»	«Основание учёта каждой группы отдельно проверит специалист».
«Перевод подрядчику — новый расход»	«Проверяем, не входит ли аванс в уже записанную итоговую сумму».

Что остаётся после налога

Показатель	Базовый	Слабый
База: продажа − 8 млн	3 000 000 ₽	2 600 000 ₽
НДФЛ в модели	312 000 + 90 000	312 000 + 30 000
Всего НДФЛ	402 000 ₽	342 000 ₽
После затрат и налога	1 298 000 ₽	858 000 ₽

Шесть вопросов специалисту

1. Личная продажа или деятельность требует иного расчёта?
2. Каковы статус, даты владения и основания освобождения?
3. Какие платежи подтверждены, где есть дубли или возвраты?
4. Какие расходы принимаются именно в налоговом расчёте?
5. Каковы кадастровый порог и другие учитываемые базы года?
6. Когда поступят деньги, подаётся декларация и уплачивается налог?

Специалисту

Передаю денежный реестр и отдельный перечень предполагаемых налоговых расходов. Прошу проверить режим, основания и расчёт.

Клиенту

Разница цен ещё не результат. Сравним остатки после всех затрат и проверенного налога.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок перед расчётом

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

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.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Реестр ваших расходов

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

Код объекта / год дохода: _____

Платёж / дата	Сумма / статус	Документ	Налоговая оценка
Покупка			
Работы			
Материалы			
Мебель / техника			
Услуги			
Содержание			
Возвраты			
Прочее			

Неподтверждённые суммы: _____

Что осталось неизвестным: _____

Уточнить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Два сценария своей продажи

Остаток = поступления минус денежные затраты и налог. Налоговую базу рассчитывают отдельно по применимым правилам. Неизвестное не записывайте нулём.

Показатель	Базовый	Слабый	Основание
Поступления			
Денежные затраты			
Кадастровый порог			
Принимаемые расходы			
Налоговая база			
НДФЛ			
Конечный остаток			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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.

Согласуйте следующий шаг

Передайте две ведомости

По объекту [код] собраны [договоры и платежи]. Денежные расходы составляют [сумма], для налогового расчёта предполагаются [строки]. Не проверены [вопросы]. Прошу оценить режим, освобождения, кадастровое правило и годовой расчёт до [дата].

Первое действие после чтения

Внесите покупку и три крупнейших платежа. Отметьте неподтверждённое и возможные повторы. Передайте две ведомости специалисту до обещания клиенту чистого дохода.

Специалист: _____

Первое подтверждение: _____

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 →

Проверено 17.09.2026. Суммы учебные. Налоговая применимость зависит от документов, статуса, года и характера деятельности; смета не заменяет индивидуальный расчёт.

НК РФ, статья 220: расходы и вычеты

НК РФ, статья 224: ставки НДФЛ

НК РФ, статья 214.10: кадастровое правило

ФНС: расходы на отделку квартиры без отделки

ФНС: продажа недвижимости и сроки

ФНС: НПД и ограничения режима