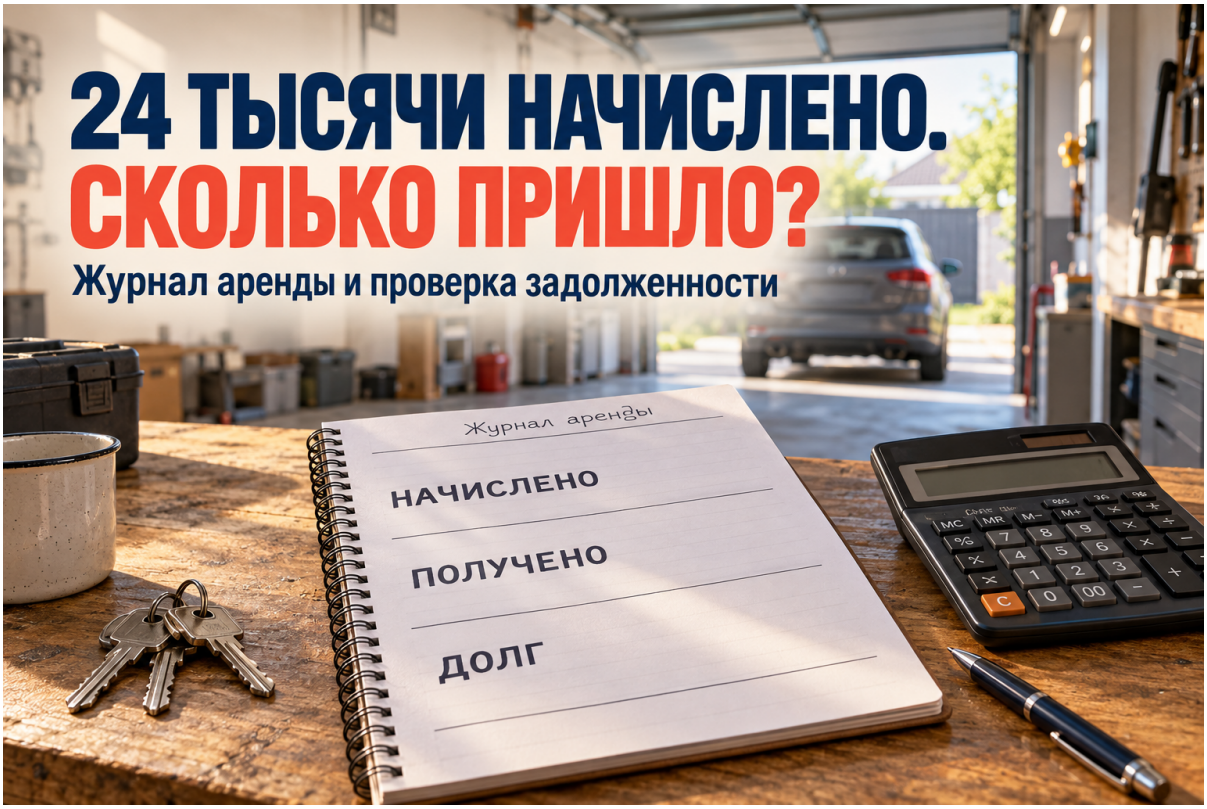
Гараж приносит деньги: ведите их раздельно

Сверьте начисления, поступления, долг и расходы. Внутри заполненный Г-68, шесть шагов, журнал денег, налоговый резерв и рабочие листы для своего объекта.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Г-68: за три месяца начислено 24 тысячи ₽, получено 20 тысяч, долг — 4 тысячи. После известных расходов 4 200 ₽ и условного резерва 2 600 ₽ частичный остаток — 13 200 ₽.

Г-68 вымышленный: личный гараж, владелец и арендатор — обычные физлица, владелец резидент РФ. НДФЛ 13% применим только при заданной совокупной базе. Налог на имущество, землю и другие выплаты не рассчитаны. Декларация не подавалась.

Г-68: договор не равен деньгам

Собственник считает доход по месячной ставке, хотя оплата задержана или разбита на части. Нужно показать подтверждённые деньги и подготовить сведения о налоговом порядке.

Г-68	Учебное условие	Что проверить
Объект	Личный нежилой гараж	НПД для этой аренды не подходит
Участники	Два обычных физлица	Статус и налоговый порядок
Период	Июнь–август 2026	Сверка на 31 августа

Соберите журнал и подтверждения

• Документы объекта и владельца; назначение, право, статус и резидентство.

• Договор, ставка, срок оплаты, период пользования и назначения переводов.

• Выписки или иные подтверждения трёх поступлений Г-68.

• Документы о содержании и ремонте; неизвестные расходы отдельно.

• Сведения о прочих доходах и вычетах для окончательного расчёта налога.

Объект, начисления и поступления

1. Установите объект, владельца и арендатора

Сверьте нежилой гараж и право собственника. В Г-68 владелец не ИП, резидент РФ, арендатор — частное физлицо. Предпринимательский режим не моделируется. Назначение объекта не позволяет провести аренду через НПД.

Готово: Статусы и применимый порядок заданы, вопросы вынесены отдельно.

Не делайте так: Выбрать НПД или ставку только из-за небольшой месячной платы.

2. Запишите начисления по договору

Июнь, июль и август — по 8 000 ₽, срок оплаты по условию к пятому числу каждого месяца. Всего 24 000 ₽. Не заменяйте июльское начисление нулём, когда денег ещё нет.

Готово: Для каждого месяца есть сумма, срок и основание.

Не делайте так: Приравнять начисленную аренду к уже полученному доходу.

3. Зафиксируйте даты поступлений

3 июня — 8 000 ₽; 4 августа — 8 000 ₽; 18 августа — 4 000 ₽. Всего 20 000 ₽. По календарным месяцам денег: июнь 8 000, июль 0, август 12 000. Даты не меняются при распределении оплаты.

Готово: Поступления подтверждены в вашем реальном журнале.

Не делайте так: Перенести дату августовских денег в июль ради красивой таблицы.

Какой документ нужен для сверки:

Распределение, резерв и отчётность

4. Разнесите деньги и найдите задолженность

По условию первый платёж относится к июню, второй к августу, третий закрывает 4 000 ₽ июля. Остаток долга за июль — 4 000 ₽. Итого 24 000 начислено - 20 000 оплачено = 4 000.

Готово: Распределённая сумма равна полученным деньгам, долг не потерян.

Не делайте так: Назвать августовские 12 тысяч только платой за август.

5. Разделите расходы и налоговый резерв

Содержание 600 × 3 = 1 800 ₽, ремонт 2 400 ₽, всего 4 200 ₽. При прочей основной базе 1,8 млн ₽ и заданных условиях резерв с 20 тысяч — 2 600 ₽. Частичный остаток 20 000 - 4 200 - 2 600 = 13 200 ₽.

Готово: Расходы не вычтены из базы НДФЛ выбранного обычного физлица.

Не делайте так: Назвать 13 200 ₽ чистой прибылью с учётом всех обязательств.

6. Сверьте долг и подготовьте отчётность

Подтвердите четыре тысячи долга и согласуйте следующий шаг. Фактическую будущую оплату оставьте пустой. Для НДФЛ по доходам 2026 года общий срок декларации — 30 апреля 2027, уплаты — 15 июля; перед подачей сверяют правила и календарь.

Готово: Назначены ответственный и контрольная дата, документы сохранены.

Не делайте так: Выдать обещанную оплату или подготовленную таблицу за выполненное действие.

Какая сумма требует пояснения:

Г-68: где остались четыре тысячи

Г-68 вымышленный. Сверка на 31.08.2026. Таблица показывает период аренды; августовские деньги частично закрывают июль. Суммы в рублях.

Месяц / итог	Начислено	Зачтено оплат	Долг
Июнь	8 000	8 000	0
Июль	8 000	4 000	4 000
Август	8 000	8 000	0
Всего	24 000	20 000	4 000

В денежном журнале по месяцам: 8 000 / 0 / 12 000 ₽. Налоговый резерв — 2 600 при условиях модели. Расходы 4 200, частичный остаток 13 200. Долг 4 000 не включён в полученные деньги.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
За лето заработали 24 тысячи	Начислено 24, получено 20, долг 4 тысячи
Ремонт уменьшает налоговую базу	В Г-68 расход уменьшает деньги, но не базу НДФЛ

Разделите вопросы по смыслу

Вопрос	Данные	Результат проверки
Режим	Назначение и статусы	НПД исключён для гаража
Оплата	Дата, сумма, подтверждение	Получено 20 тысяч
Распределение	Назначение каждой суммы	Июльский долг 4 тысячи
НДФЛ	Совокупная база и вычеты	Резерв по условиям модели
Расходы	Содержание и ремонт	Выплачено 4 200 ₽
Отчётность	Арендатор и налоговый агент	Кто и когда отчитывается

Пять вопросов перед отчётностью

1. Соответствует ли выбранный порядок фактической деятельности владельца?
2. Нужно ли арендатору удерживать НДФЛ как налоговому агенту?
3. Какая совокупная база и вычеты влияют на ставку владельца?
4. Как учесть отдельные компенсации, авансы или обеспечительный платёж, если они появятся?
5. Какие документы и сроки нужны для окончательного расчёта и отчётности?

18 проверок журнала аренды

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

Объект и договор

- [ ] **Установить объект.** сверены документы. Если нет: не назвать гараж жильём.
- [ ] **Подтвердить владельца.** право и получатель известны. Если нет: не принять перевод за право сдачи.
- [ ] **Уточнить статусы.** владелец и арендатор определены. Если нет: не выбирать режим по цене.
- [ ] **Проверить НПД.** нежилая аренда исключена. Если нет: не проводить как квартиру.
- [ ] **Записать ставку аренды.** 8 тысяч по условию. Если нет: не считать тарифом рынка.
- [ ] **Зафиксировать сроки.** есть даты по договору. Если нет: не придумывать дату задним числом.

Деньги и задолженность

- [ ] **Сохранить начисления.** три месяца по 8 тысяч. Если нет: не обнулять неоплаченный месяц.
- [ ] **Записать поступления.** даты и подтверждения есть. Если нет: не считать обещание оплатой.
- [ ] **Уточнить назначения.** деньги разнесены по периодам. Если нет: не зачесть всё в август.
- [ ] **Сверить итог оплат.** получено 20 тысяч. Если нет: не дублировать один перевод.
- [ ] **Показать задолженность.** за июль 4 тысячи. Если нет: не включать долг в деньги.
- [ ] **Сохранить историю.** новая оплата отдельной строкой. Если нет: не стирать прежние операции.

Расходы и налоги

- [ ] **Собрать расходы.** известно 4 200 ₽. Если нет: не назвать список полным.
- [ ] **Разделить деньги и базу.** расходы отражены отдельно. Если нет: не вычитать ремонт автоматически.
- [ ] **Проверить общий доход.** учтены другие базы. Если нет: не обещать 13% всем.
- [ ] **Уточнить агента.** понятен плательщик налога. Если нет: не отменять закон договором.
- [ ] **Отделить резерв.** условно 2 600 ₽. Если нет: не назвать уплаченным.
- [ ] **Назначить сверку.** ответственный и дата записаны. Если нет: не считать файл декларацией.

Запишите операции своего объекта

Дата денег и оплачиваемый месяц — разные поля. Каждая сумма учитывается один раз.

Код гаража: _____ Период: _____

Запись	Дата / основание	Сумма / вопрос
Начисление		
Поступление		
За какой месяц		
Расход		
Неизвестное		

Что ещё неизвестно: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата сверки: _____

Сведите деньги и открытые вопросы

Частичный остаток не включает неизвестные платежи и не является полной доходностью.

Показатель	Сумма / документ	Что уточнить
Начислено		
Получено		
Долг		
Расходы		
Резерв		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Аренду гаража провели как жильё на НПД. Проверить назначение и налоговый порядок..

Начисление назвали полученными деньгами. Сверить фактические поступления..

Августовским платежом потеряли июльский долг. Восстановить назначение и разнесение..

Ремонт автоматически уменьшил базу НДФЛ. Пересмотреть расчёт выбранного владельца..

Частичный остаток выдали за чистую прибыль. Добавить неизвестные обязательства и расходы..

Согласуйте следующий шаг

Объясните результат собственнику

На 31 августа по Г-68 начислено 24 тысячи ₽, оплачено 20, за июль осталось 4. Известные расходы — 4 200 ₽, предварительный резерв по заданным условиям — 2 600. Частичный остаток после этих строк — 13 200 ₽; остальные обязательства ещё надо проверить.

Первое действие после чтения

Сверьте договор и выписку по одному объекту. Распределите каждую оплату и подтвердите долг. Соберите расходы, уточните статус арендатора и передайте налоговые вопросы специалисту. Запишите контрольную дату; обещанный платёж не отмечайте полученным.

Ответственный: _____

Нужный документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: платежи и долги под контролем?

Если поступления, обещания и задолженность теряются в переписках, проверьте процесс сопровождения аренды. Диагностика помогает выстроить работу с клиентом; налоговый порядок проверяют по его данным.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: № 422-ФЗ, статья 6; НК РФ, статьи 221, 223, 224, 226; разъяснения ФНС об аренде и отчётности. Г-68 задаёт применимость 13%, отсутствие вычетов и отдельную оплату электричества арендатором.

№ 422-ФЗ, статья 6: нежилая аренда вне НПД

НК РФ, статья 223: дата получения дохода

НК РФ, статья 224: ставки НДФЛ

НК РФ, статья 221: профессиональные вычеты

НК РФ, статья 226: налоговый агент

ФНС: аренда, декларация и сроки

ФНС, 17.08.2026: режимы аренды