ИП и вычет: разберите источники дохода

Разделите бизнес и зарплату, покупку и проценты. Проверьте расчёт И-28, затем заполните карту доходов и отдельные остатки для разговора с налоговым специалистом.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

И-28: доход на УСН 3 млн ₽, зарплата 1,2 млн ₽, удержанный зарплатный НДФЛ 156 тыс. ₽. Учебный возврат за 2025 год — 156 тыс.; основной остаток 800 тыс., уплаченные неиспользованные проценты 240 тыс.

Для риелтора. И-28 вымышлен: резидент РФ, квартира для личного проживания, право и целевой кредит 2025 года. Только заданная зарплата под 13%, без других доходов НДФЛ, вычетов и возвратов. Это не декларация клиента.

И-28: бизнес и зарплата у одного человека

Клиент уверен, что ИП не может получить вычет вообще, либо ожидает возврата всех налогов бизнеса через покупку квартиры.

И-28	Условные сведения	Как учитываем
Квартира	5 млн ₽, право в 2025	Для личного проживания
Бизнес	УСН, доход 3 млн ₽	Не зарплатная база НДФЛ
Зарплата	1,2 млн ₽ за 2025	НДФЛ 156 тыс. ₽
Проценты	240 тыс. ₽ оплачены	Отдельно от тела долга
Прежнее право	Вычеты не использованы	Исключённых источников нет

Что собрать до расчёта вычета

- Налоговое резидентство, виды доходов, режимы и даты переходов.
- Право на подходящее жильё, договор и подтверждение оплаты.
- Целевой кредит и фактически уплаченные проценты по годам.
- Справки о доходах и налоге, другие вычеты и прежние возвраты.
- Отдельная история основного и процентного вычетов с остатками.

Источники, жильё и основной вычет

1. Разделите доходы и налоги

В И-28 доход бизнеса на УСН 3 млн ₽ ведётся отдельно от зарплаты 1,2 млн. С зарплаты удержано 156 тыс. Налог по УСН не складывается с НДФЛ для возврата.

Готово: У каждого источника записаны период, налог и документ.

Не делайте так: Умножить весь оборот предпринимателя на 13%.

2. Проверьте жильё и прежнее право

И-28: квартира 5 млн ₽ для личного проживания, право в 2025-м, целевой кредит того же года. Вычеты не использованы; исключённых источников оплаты и взаимозависимой сделки нет.

Готово: Покупка и история права подтверждены документами.

Не делайте так: Считать любое нежилое помещение подходящим из-за слова «ипотека».

3. Посчитайте основной вычет И-28

Из 2 млн ₽ допустимого основного вычета используем 1,2 млн в пределах зарплатной базы 2025 года. База после ноль, налог после ноль; учебный возврат 156 тыс. ₽.

Готово: Использованная сумма ограничена подходящей базой года.

Не делайте так: Вернуть больше налога только потому, что квартира дороже.

Какая база ещё не подтверждена:

Проценты, остатки и налоговая история

4. Отделите проценты и два остатка

600 тыс. ₽ платежей = 360 тыс. тела + 240 тыс. процентов. В выбранной раскладке база исчерпана покупкой. Остатки: 800 тыс. по покупке и 240 тыс. оплаченных неиспользованных процентов.

Готово: Будущие проценты и тело кредита не добавлены повторно.

Не делайте так: Прибавить ещё 31 200 ₽ возврата при уже нулевой базе.

5. Проверьте другие доходы и периоды

НДФЛ с банковских процентов с доходов 2025 года не уменьшается жилищным вычетом. Для ОСН нужна корректная основная база после проверки расходов; не берите оборот.

Готово: Виды доходов и правила года проверены отдельно.

Не делайте так: Считать любой уплаченный НДФЛ одинаково подходящим.

6. Соберите папку и сохраните результат

Свяжите жильё, оплату, кредит, доходы и прежние вычеты с документами. Уточните порядок подачи. После проверки отдельно запишите использованное, остатки и фактический возврат.

Готово: Следующий год продолжает историю, а не начинает её заново.

Не делайте так: Записать ожидаемую сумму в деньги следующей сделки.

Какой документ требуется найти:

И-28: один год и два отдельных остатка

И-28 — вымышленный резидент. За 2025 год только зарплатная основная база 1,2 млн ₽ под 13%, без иных доходов НДФЛ и вычетов. Основное и процентное право ранее не использовано. Доход УСН 3 млн не входит в эту базу. Все суммы ниже — ₽.

Показатель	До применения	Использовано	После
Основной вычет	2 000 000	1 200 000	800 000
Уплаченные проценты	240 000	0	240 000
Зарплатная база	1 200 000	1 200 000	0
НДФЛ с зарплаты	156 000	Возврат 156 000	0

156 000 ₽ — расчётный возврат за один год при допущениях И-28, не универсальный максимум. Процентный остаток 240 тыс. относится к уже оплаченной сумме, а не ко всей оставшейся части лимита 3 млн.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
ИП не может получить вычет	Проверим источники доходов и подходящую базу
Возврат 156 тысяч плюс проценты	База года уже нулевая; проценты ведутся в остатке

Не смешивайте разные налоги и расходы

Доход / расход	И-28 или правило	Что проверить
УСН	3 млн ₽ отдельно	Не вернуть налог УСН как НДФЛ
Зарплата	1,2 млн ₽	Доход, налог, другие вычеты
Банковские проценты	В И-28 отсутствуют	С 2025 иная база, без этого вычета
Покупка	5 млн ₽, лимит 2 млн	Право, оплата, прежняя история
Проценты кредита	240 тыс. ₽ оплачены	Факт оплаты и отдельный остаток

Вопросы для налоговой проверки

1. Какие доходы и налоги были в каждом рассматриваемом году?
2. Подтверждены ли дата права и допустимый объект?
3. Что уже использовано по покупке и процентам?
4. Какая часть платежей является фактическими процентами?
5. Какие сведения и остатки надо уточнить перед подачей?

18 проверок вычета предпринимателя

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

Доходы и право

- [ ] **Назвать период.** конкретный год записан. Если нет: не брать общую сумму.
- [ ] **Разделить источники.** доходы и налоги указаны. Если нет: не смешивать режимы.
- [ ] **Проверить резидентство.** правила определены. Если нет: уточнить статус.
- [ ] **Подтвердить зарплату.** есть доход и налог. Если нет: запросить справку.
- [ ] **Проверить жильё.** объект и право подходят. Если нет: уточнить назначение.
- [ ] **Сверить прежнее.** история вычетов найдена. Если нет: не обнулять прошлое.

Расходы и расчёт

- [ ] **Подтвердить оплату.** источники расходов известны. Если нет: проверить исключения.
- [ ] **Разделить два вычета.** покупка и проценты отдельно. Если нет: составить реестры.
- [ ] **Выделить тело кредита.** не учтено повторно. Если нет: получить разбивку.
- [ ] **Исключить будущие проценты.** есть фактическая оплата. Если нет: убрать график будущего.
- [ ] **Ограничить базой.** использование не больше базы. Если нет: пересчитать год.
- [ ] **Проверить ставку.** соответствует доходам года. Если нет: не применять 13% ко всему.

Остатки и подача

- [ ] **Записать основной остаток.** расходы минус использованное. Если нет: исправить двойной учёт.
- [ ] **Записать процентный остаток.** только оплаченная сумма. Если нет: не путать с лимитом.
- [ ] **Проверить иные базы.** доходы рассмотрены отдельно. Если нет: задать вопрос специалисту.
- [ ] **Собрать документы.** каждая строка подтверждена. Если нет: назвать недостающий файл.
- [ ] **Уточнить порядок.** способ подачи выбран. Если нет: сверить готовые сведения.
- [ ] **Сохранить результат.** расчёт и деньги различаются. Если нет: обновить после проверки.

Карта доходов и налогов

Одна и та же сумма может иметь разный налоговый смысл. Неизвестную базу не заменяйте оборотом или нулём.

Год: _____ Объект: _____

Источник / год	Доход / налог	Документ / применимость
Бизнес и режим		
Работа по найму		
Банковские проценты		
Иные доходы		
Другие вычеты		

Подходящая база для проверки: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата сверки документов: _____

Два реестра использования и остатков

Основной и процентный остатки ведите раздельно. Неиспользованный лимит не равен уже оплаченным процентам.

Блок / период	Оплачено / использовано	Остаток / подтверждение
Покупка жилья		
Проценты кредита		
Прежние годы		
Результат за год		
Следующий период		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Налог УСН назван НДФЛ. Разделите налоги и источники дохода..

Все поступления умножены на 13%. Проверьте базу, ставки и период..

Тело кредита добавили к цене снова. Разделите покупку и фактические проценты..

НДФЛ с вклада считают подходящим. Проверьте правила этой базы с 2025 года..

Остаток записан одной цифрой. Покупка и проценты требуют двух реестров..

Согласуйте следующий шаг

Объясните результат клиенту

В И-28 зарплатный НДФЛ даёт условный возврат 156 тыс. ₽ за 2025 год. Доход УСН в расчёт не добавляется. Покупка и проценты остаются двумя строками; для вашего случая нужны документы, прежние вычеты и проверка подходящих доходов.

Первое действие после чтения

Заполните карту доходов за конкретный год. Найдите подтверждения покупки, процентов и прежних вычетов. Передайте специалисту вопрос о подходящей базе и двух остатках.

Кто проверит и когда: _____

Главный налоговый вопрос: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: после покупки клиенту нужен понятный план?

Диагностическая карта поможет улучшить сопровождение после сделки: документы, полезные материалы и следующий шаг. Она оценивает вашу работу, а не назначает налоговый возврат.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по статьям 346.11, 220 и 224 НК РФ и материалам ФНС. И-28 вымышлен; расчёт за 2025 год при заданных условиях, не обещание возврата. Банковские проценты проверены по разъяснению ФНС от 24.07.2026.

НК РФ, статья 346.11: УСН и НДФЛ предпринимателя

НК РФ, статья 220: покупка жилья, проценты и остатки

ФНС: имущественный вычет при приобретении жилья

НК РФ, статья 224: ставки НДФЛ

ФНС: НДФЛ с банковских процентов и ограничения вычетов