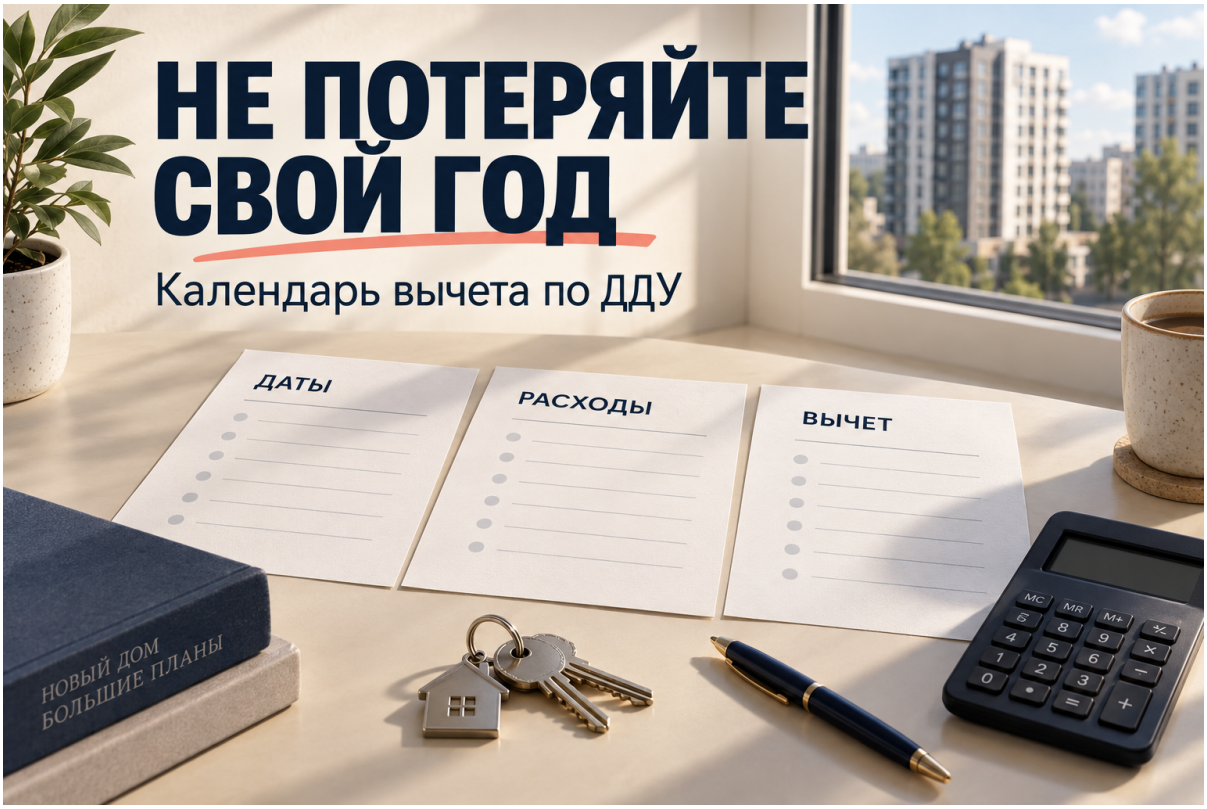
Вычет за новостройку: календарь права и платежей

Разложите даты, расходы и лимиты до подготовки декларации. Внутри пример Д-51: акт 2025 года, регистрация 2026-го, расчёт возврата и переносимых расходов.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-51: цена 4,8 млн ₽, остаток основного лимита 1,5 млн, уплаченные проценты 240 тысяч. При учебном доходе 1,6 млн и НДФЛ 208 тысяч за 2025 год расчётный возврат — 208 тысяч. На будущее остаётся 140 тысяч расходов по процентам.

Д-51 вымышленный: документы и суммы заданы автором. Покупатель — налоговый резидент, в 2025 году только зарплата 1,6 млн ₽ и НДФЛ 208 тысяч, других вычетов нет. Ставка 13% относится к этому упражнению. Это подготовка данных, не заполненная декларация, решение ФНС или обещание выплаты.

Д-51: акт 2025, регистрация 2026

Новостройку оплатили раньше передачи, регистрацию сделали позднее акта, а клиент не понимает, за какой год готовить вычет и какую сумму ожидать.

Событие Д-51	Дата	Значение
ДДУ и оплата	Май 2023	Договор и расходы
Акт передачи	20.12.2025	Первый год права:2025
Регистрация	12.02.2026	Можно обращаться после неё

Что собрать до расчёта

- ДДУ, приложения, дополнительные соглашения и подтверждение оплаты.
- Подписанный документ передачи и сведения о регистрации права.
- История основного и процентного вычетов, включая работодателя.
- Кредитный договор и справки об уплаченных процентах по периодам.
- Сведения о доходах и налоге за нужный год, другие вычеты и источники оплаты.

Даты, расходы и личный лимит

1. Соберите календарь четырёх событий

Разведите договор, оплату, передачу и регистрацию. В Д-51 акт 20.12.2025, регистрация 12.02.2026. Подготовка в 2026 году относится к периоду 2025 после регистрации.

Готово: Есть документ к каждой дате и отдельно указан год декларации.

Не делайте так: Определить год вычета по одной дате оплаты или выписки.

2. Сверьте фактические расходы

Цена 4,8 млн включает 1,6 млн средств покупателя и 3,2 млн целевого кредита. В примере нет маткапитала, оплаты работодателя и бюджета; в своём случае проверьте исключаемые суммы.

Готово: Цена собрана один раз, источники известны.

Не делайте так: Добавить погашение тела кредита к уже учтённой цене квартиры.

3. Найдите личный остаток

Первое право Д-51 возникло в 2018 году; основной вычет 500 тысяч уже использован. Из лимита 2 млн остаётся 1,5 млн. Процентный вычет раньше не применялся.

Готово: Остаток подтверждён историей, а не предположением.

Не делайте так: Обещать новый полный лимит на каждый объект.

Какая дата или прежняя сумма не подтверждена:

Проценты, налог и переносимый остаток

4. Соберите проценты без дублей

Три справки:2023—40 тысяч,2024—90 тысяч,2025—110 тысяч. Всего 240 тысяч фактически уплаченных процентов. Основной долг и будущие платежи сюда не входят.

Готово: Годы не пересекаются, накопительная справка не прибавлена повторно.

Не делайте так: Считать все ипотечные платежи процентами.

5. Ограничьте возврат налогом периода

Учебная база расходов 1,74 млн даёт 226200 при 13%. Но доход 2025—1,6 млн,налог 208000. Один вариант:1,5 млн основного+100 тысяч процентов;остаток процентов 140 тысяч.

Готово: База расходов и возврат разделены; будущая выплата не обещана.

Не делайте так: Принять 140 тысяч остатка расходов за 140 тысяч денег от ФНС.

6. Подготовьте пакет и сохраните остатки

Выберите применимый способ обращения, проверьте документы и уже использованные суммы. После подтверждения результата запишите остатки по видам, год и следующий контакт.

Готово: Нет двойного заявления и преждевременной отметки выплачено.

Не делайте так: Считать предварительный расчёт решением налоговой.

Каких данных о налоге периода не хватает:

Расчёт Д-51: база отдельно от возврата

Д-51: первое право 2018, основной вычет 500 тысяч использован. В 2025 только зарплата 1,6 млн,налог 208 тысяч. Распределение супругов, другие доходы и вычеты отсутствуют в упражнении; реальная ситуация требует сверки.

Показатель	Расчёт	Итог
Цена квартиры	1,6 + 3,2 млн	4,8 млн ₽
Остаток основного	2 млн − 500 тысяч	1,5 млн ₽
Проценты за 3 года	40 + 90 + 110 тысяч	240 тысяч ₽
База подготовлена	1,5 млн + 240 тысяч	1,74 млн ₽
Условный налог 13%	1,74 млн × 13%	226200 ₽
Налог 2025	1,6 млн × 13%	208000 ₽

За 2025 расчёт ограничен 208000₽. Выбран вариант использования 1,5 млн основной базы и 100 тысяч процентов. Остаток 140 тысяч — уже уплаченные расходы по процентам, не выплата. Доход 2026 не задан.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Вернут 226200₽за 2025	При условиях Д-51 расчётный возврат 208000₽
Осталось получить 140 тысяч	На будущие периоды 140 тысяч расходов по процентам

Шесть точек контроля

Контроль	Что проверить	Почему важно
Год	Акт 2025 / регистрация 2026	Не перепутать период и отправку
Расходы	Цена и источники оплаты	Исключить чужое финансирование
История	Первое право и использованное	Не обещать новый лимит
Проценты	Фактическая уплата по годам	Не удвоить накопительный итог
Налог	Доходы ставки другие вычеты	Не обещать больше доступного
Результат	Решение и поступление отдельно	Расчёт не равен выплате

Пять вопросов для проверки данных

1. Какой документ подтверждает передачу и когда зарегистрировано право?
2. Какие расходы покупателя подтверждены и что оплачено иными источниками?
3. Когда впервые возникло право и что уже использовано?
4. Какие проценты фактически уплачены и не заявлялись ранее?
5. Какой налоговый период, доходы и вычеты включены в расчёт?

18 проверок вычета по ДДУ

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

Право и документы

- [ ] **Записать ДДУ.** дата и приложения есть. Если нет: не считать договор датой права автоматически.
- [ ] **Проверить оплату.** подтверждение связано с объектом. Если нет: не принять перевод между счетами за оплату.
- [ ] **Найти акт.** передача и принятие подтверждены. Если нет: не заменить акт получением ключей.
- [ ] **Проверить регистрацию.** право зарегистрировано. Если нет: не обращаться по примеру до нужного условия.
- [ ] **Развести два года.** 2025 период /2026 подготовка. Если нет: не сдвинуть год права по выписке.
- [ ] **Отметить сложный случай.** уступка спор документ отдельно. Если нет: не применить простой пример без проверки.

Расходы и история

- [ ] **Собрать цену.** 1,6+3,2=4,8 млн. Если нет: не учесть основной долг повторно.
- [ ] **Проверить источники.** маткапитал бюджет работодатель отдельно. Если нет: не включить исключаемую оплату.
- [ ] **Уточнить первое право.** в Д-51 это 2018 год. Если нет: не переносить правила на старый объект молча.
- [ ] **Найти использованную базу.** 500 тысяч основного. Если нет: не спутать её с возвратом налога.
- [ ] **Собрать процентные справки.** 40+90+110=240 тысяч. Если нет: не прибавить накопительный итог дважды.
- [ ] **Проверить историю процентов.** ранее не использованы в Д-51. Если нет: не обещать вычет на второй объект.

Расчёт и сопровождение

- [ ] **Сверить доходы.** в упражнении 1,6 млн зарплаты. Если нет: не считать любой доход подходящим.
- [ ] **Проверить ставки.** 13%только условия примера. Если нет: не применять её ко всем клиентам.
- [ ] **Развести базу и налог.** 1,74 млн и 226200 разные величины. Если нет: не выдать расход за возврат.
- [ ] **Ограничить период.** за 2025 расчёт 208000. Если нет: не обещать больше налога периода.
- [ ] **Сохранить остаток.** 140 тысяч процентных расходов. Если нет: не назначить неизвестную будущую выплату.
- [ ] **Проверить результат.** решение и поступление зафиксированы. Если нет: не отметить выплачено после отправки.

Соберите календарь своей сделки

Дата документа и год, за который заявляется вычет, фиксируются отдельно.

Код объекта: _____ Покупатель: _____

Событие	Дата / документ	Что подтвердить
ДДУ		
Оплата		
Передача		
Регистрация		
Налоговый период		

Первый год права: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контакт: _____

Зафиксируйте базу и налог

Единицы укажите явно: база расходов или налог. Неизвестная сумма не равна нулю.

Вид	До расчёта	Использовано / остаток
Основной вычет		
Уплаченные проценты		
Доходы периода		
Налог периода		
Другие вычеты		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Декларация за год ДДУ без проверки акта. Восстановите хронологию..

Основной долг включён повторно. Сверьте один итог цены..

История вычета неизвестна. Запросите использованную базу..

Годовые и накопительные проценты сложены. Удалите пересекающийся период..

Названа гарантированная дата выплаты. Разведите ожидание, решение и поступление..

Согласуйте следующий шаг

Объясните предварительный расчёт

В Д-51 акт относится к 2025 году, регистрация проведена в 2026-м. После неё готовим данные за 2025. При учебных доходах расчётный возврат 208000₽;140 тысяч расходов по процентам остаются на последующие периоды. Реальные суммы и основания проверим по документам.

Первое действие после чтения

Возьмите одну сделку по ДДУ. Сначала заполните календарь, затем историю вычетов и проценты. Передайте клиенту реестр недостающих документов и конкретный следующий шаг.

Кто подготовит данные: _____

Недостающий документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сопровождение продолжается после ключей?

Диагностическая карта поможет проверить, как вы возвращаетесь к клиенту с полезным материалом и сохраняете следующий контакт. Это оценка работы риелтора, а не решение ФНС.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: статья 220 НКРФ, статья 224 НКРФ, разъяснение ФНС о годе акта и регистрации. Д-51 полностью вымышленный;13%и сумма 208000 относятся только к его условиям.

НК РФ, статья 220: право, расходы и проценты

ФНС: год акта и последующая регистрация

ФНС: расходы и способы получения вычета

НК РФ, статья 224: ставки НДФЛ