Налог по семейной квартире: подготовьте цифры

Соберите данные по каждому собственнику, проверьте суммы и передайте на налоговый расчёт комплект без потерянных расходов.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебная семья Н-08: четыре собственника, покупка за 6 млн ₽ и продажа за 7,2 млн ₽. Внутри — распределение доходов и расходов, проверка исходных условий и пустые рабочие листы.

Для риелтора. Н-08 вымышлен; условия примера перечислены отдельно. Тетрадь помогает подготовить данные, а не определяет налог конкретной семьи без документов.

Сначала условия, потом сумма

Клиент оценивает чистую выручку по формуле «вся цена × 13%» или считает, что маткапитал автоматически освобождает семью от налога.

Условие Н-08	Принято в примере	Что проверить в жизни
Покупка / продажа	2024 / 2026 год	Основания и даты по документам
Суммы	6 млн / 7,2 млн ₽	Цена, оплата, кадастровое правило
Доли	9/20, 9/20, 1/20, 1/20	Сумма долей и все собственники
Освобождение	В примере отсутствует	Не делать вывод только по наличию детей

Что собрать для налоговой проверки

• Документы первоначальной покупки, оплаты и использования маткапитала.

• Соглашение о долях и сведения о зарегистрированных правах.

• Документы продажи с распределением доходов между собственниками.

• Данные для проверки срока владения и оснований освобождения.

• Кадастровая стоимость, применимый региональный коэффициент, налоговый статус и другие значимые доходы продавцов.

Освобождение, участники и расходы

1. Проверьте основания освобождения

Запишите даты приобретения объекта и долей. Для соответствующих долей при маткапитале срок учитывает приобретение владельцем сертификата или супругом. Затем проверьте применимый срок и все условия семейного освобождения по статье 217.1.

Готово: У каждого рассматриваемого основания есть документ и вывод.

Не делайте так: Назвать налог нулевым только потому, что в семье есть дети.

2. Разделите собственников

Выпишите точные доли, основания приобретения и доходы каждого продавца. В Н-08 сумма 9/20 + 9/20 + 1/20 + 1/20 равна 1. Налоговый статус и необходимые действия уточняются по каждому лицу.

Готово: Никто не пропущен; доли и суммы сходятся с документами.

Не делайте так: Считать семью одним налогоплательщиком или добавить доход ребёнка родителю.

3. Подтвердите допустимые расходы

Соберите цену покупки и документы оплаты. Для соответствующих долей действует пропорциональный учёт расходов при условиях статьи 220. Уточните повторное использование расходов и предусмотренные исключения; не переносите правило покупного вычета в продажу автоматически.

Готово: Каждый расход связан с документом и обоснованной долей.

Не делайте так: Приписать каждому члену семьи полную стоимость покупки.

Какое основание ещё не подтверждено:

Доход, арифметика и передача

4. Уточните принимаемый доход

Сопоставьте договорный доход с кадастровым правилом для региона и года сделки. Коэффициент 0,7 может быть увеличен законом субъекта до 1. В Н-08 доход 7,2 млн считается уже прошедшим эту проверку.

Готово: Записаны стоимость, коэффициент, источник и результат.

Не делайте так: Выбрать 0,7 для любого региона без проверки действующего правила.

5. Сведите индивидуальные расчёты

Распределите доход и подтверждённые расходы по собственникам. В Н-08: каждому родителю разница 540 тыс. ₽, каждому ребёнку 60 тыс. ₽. Общий итог 1,2 млн ₽ — контроль суммы, не единая семейная налоговая база.

Готово: Индивидуальные строки в сумме дают исходные доходы и расходы.

Не делайте так: Применить порог ставки к общей цене семейной квартиры.

6. Передайте комплект на итоговую проверку

Отдельно укажите налоговый статус, освобождение, другие значимые базы и неизвестные факты. Назначьте проверку ставки, обязанности декларирования и сроков за год продажи. В Н-08 156 тыс. ₽ получаются только при указанных учебных условиях.

Готово: Есть подтверждённый расчёт или конкретный список недостающих данных.

Не делайте так: Выдать учебную сумму за налог конкретного клиента.

Какой факт может изменить результат:

Н-08: четыре собственника — четыре строки

Н-08: резиденты РФ; покупка 2024, продажа 2026; освобождения нет, новое жильё не покупают. Расходы 6 млн ₽ подтверждены, включая условные 600 тыс. маткапитала. Доход 7,2 млн принят после кадастровой проверки.

Собственник	Доля	Доход, ₽	Расходы, ₽	Разница, ₽
Родитель 1	9/20	3 240 000	2 700 000	540 000
Родитель 2	9/20	3 240 000	2 700 000	540 000
Ребёнок 1	1/20	360 000	300 000	60 000
Ребёнок 2	1/20	360 000	300 000	60 000
Контроль	1	7 200 000	6 000 000	1 200 000

Если у каждого нет других сумм, влияющих на соответствующую совокупность баз, и применимы 13%: родители по 70 200 ₽, дети по 7 800 ₽, всего 156 000 ₽. Это условный расчёт. Ставка не умножается автоматически на полную цену продажи.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Маткапитал освобождает от налога»	«Освобождение проверяем по [основание]; подтверждение [документ]; вывод [результат]».
«Налог семьи — 156 тысяч»	«В учебном Н-08 — 156 тысяч при перечисленных условиях. По вашей продаже ещё проверяются [факты]».

Подготовьте ответ на каждый вопрос

Вопрос	Нужно подтверждение	Если его нет
Есть освобождение?	Основание, даты и условия	Не фиксировать нулевой налог
Кто получил доход?	Собственники, доли, договор	Восстановить отдельные строки
Какие расходы допустимы?	Основание, оплата, распределение	Запросить недостающее
Какая база и ставка?	Статус и значимые доходы	Передать на индивидуальную проверку
Нужна декларация?	Обстоятельства и год дохода	Проверить отдельно от суммы налога

Пять вопросов к таблице

1. От какой даты считается срок владения этой долей?
2. Почему выбрано конкретное основание освобождения?
3. Не учтена ли одна сумма расходов несколько раз?
4. Проверен ли кадастровый доход по региону?
5. Какие факты ещё могут изменить индивидуальный результат?

18 проверок налоговых исходных данных

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

Участники и освобождение

- [ ] **Собрать даты.** основания подтверждены. Если нет: получить документы.
- [ ] **Проверить отсчёт доли.** учтено основание маткапитала. Если нет: сверить статью 217.1.
- [ ] **Определить минимальный срок.** выбран применимый вариант. Если нет: уточнить условия.
- [ ] **Разобрать семейное освобождение.** проверена совокупность условий. Если нет: не делать вывод по детям.
- [ ] **Выписать собственников.** никто не пропущен. Если нет: сверить права.
- [ ] **Проверить доли.** итог равен единице. Если нет: найти расхождение.

Доходы и расходы

- [ ] **Разнести доходы.** суммы соответствуют документам. Если нет: проверить договор.
- [ ] **Получить кадастровые данные.** дата применения известна. Если нет: найти источник.
- [ ] **Проверить коэффициент.** учтены регион и год. Если нет: сверить норму.
- [ ] **Подтвердить оплату покупки.** есть документы. Если нет: восстановить подтверждения.
- [ ] **Распределить расходы.** схема обоснована. Если нет: проверить условия статьи 220.
- [ ] **Исключить дубли.** сумма расходов не размножена. Если нет: пересчитать строки.

Итог и передача

- [ ] **Различить два вычета.** покупка отделена от продажи. Если нет: исправить подход.
- [ ] **Уточнить налоговый статус.** известен по каждому лицу. Если нет: не выбирать ставку заранее.
- [ ] **Проверить значимые базы.** порог оценён индивидуально. Если нет: собрать сведения.
- [ ] **Сверить арифметику.** строки дают исходные суммы. Если нет: найти ошибку.
- [ ] **Определить декларирование.** вопрос проверен отдельно. Если нет: уточнить обязанности.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** есть документ и ответственный. Если нет: составить запрос.

Разнесите суммы по собственникам

Заполняйте по документам. Общая сумма строк служит проверкой арифметики, а не заменяет индивидуальные налоговые базы.

Код объекта: _____ Год продажи: _____

Собственник / доля	Доход / подтверждённые расходы	Разница / открытый вопрос
Собственник 1		
Собственник 2		
Собственник 3		
Собственник 4		
Контроль итогов		

Подтверждённая общая сумма расходов: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата передачи на проверку: _____

Основания и недостающие подтверждения

Отделяйте подтверждённое от предположений. «Не проверено» оставляет явную задачу; пустое поле не означает ноль.

Проверяемое условие	Документ / вывод	Что получить / кто
Срок и освобождение		
Расходы и распределение		
Доход и коэффициент		
Ставка и обязанности		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Процент умножен на всю цену без проверки. вернитесь к освобождению и расходам.

Детская доля получила всю цену покупки. проверьте распределение.

Маткапитал добавлен поверх уже оплаченной цены. исключите повторный учёт.

Коэффициент выбран без региона и года. найдите действующее правило.

Нулевая сумма названа отсутствием декларации. проверьте обязанность отдельно.

Согласуйте следующий шаг

Сопроводительная записка к документам

«По квартире собраны доли [данные], доход [сумма] и расходы [сумма, документы]. Освобождение [основание и статус проверки]. Осталось уточнить [факты]. Итоговую сумму и обязанности проверяет [ответственный], следующий результат ожидаем [дата]».

Первое действие после чтения

Возьмите один объект и заполните строки собственников. Сведите доли к единице, доходы — к договору, расходы — к подтверждённым платежам. Затем выпишите первый недостающий документ.

Ответственный за проверку: _____

Следующий документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сведения семьи разбросаны по чатам?

Диагностическая карта поможет улучшить первый опрос, передачу документов и контроль следующего действия. Персональный налоговый расчёт по продаже остаётся отдельной задачей.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по действующим статьям НК РФ. Н-08 — учебный пример при специальных допущениях, не расчёт для реальной семьи. Вопросы ставки и освобождения проверяются индивидуально.

НК РФ, статья 217.1: сроки и основания освобождения

НК РФ, статья 220: расходы и имущественные вычеты

НК РФ, статья 214.10: доход и кадастровая стоимость

НК РФ, статья 224: ставка для соответствующей совокупности баз

ФНС: распределение маткапитала в расходах по долям