Наследство на продажу: налоговое досье

Сопоставьте прежний договор с оплатой, найдите недостающее подтверждение и передайте на расчёт папку с понятным статусом каждой суммы.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Н-12: покупка наследодателя за 3,2 млн ₽, найденные платежи на 2,7 млн ₽ и открытый вопрос на 500 тысяч. Реестр документов, два условных расчёта и рабочие листы для своего объекта.

Для риелтора. Н-12 — вымышленная ситуация одного собственника-резидента. Условные суммы не являются налогом реального клиента и не доказывают допустимость отсутствующего документа.

Сначала документы, потом сумма

Наследник считает, что расходов нет, потому что он лично не покупал квартиру; при этом сохранились документы приобретения наследодателя.

Сведение Н-12	Учебный факт	Задача подготовки
Наследство	Открыто 28.03.2025; принято	Подтвердить основание и дату
Продажа	20.10.2026; доход 5,8 млн ₽	Срок и кадастровое правило проверены
Покупка наследодателя	Цена 3,2 млн ₽	Сопоставить с платежами
Найденная оплата	2 млн + 700 тысяч ₽	Уточнить остаток 500 тысяч

Что собрать для налогового досье

• Наследственные документы, дата открытия и сведения о зарегистрированном праве.

• Договор приобретения квартиры наследодателем и предусмотренный порядок оплаты.

• Платёжные подтверждения с реквизитами, связывающими их с объектом.

• Сведения о прежнем налоговом учёте расходов и применимых исключениях.

• Цена предполагаемой продажи, кадастровые данные, статус продавца и другие значимые обстоятельства.

Право, старая покупка и оплата

1. Проверьте основание и срок

Разделите получение наследства и доход от будущей продажи. Уточните открытие и принятие наследства, применимый срок и возможное освобождение. В Н-12 на 20.10.2026 три года с 28.03.2025 не прошли; других оснований по допущению нет.

Готово: Есть подтверждённый вывод либо недостающий документ.

Не делайте так: Считать отсутствие налога при наследовании освобождением любой продажи.

2. Найдите прежнее приобретение

Установите, как наследодатель получил объект. При покупке найдите договор, цену и способ расчётов. Оценочная стоимость наследства не является автоматически расходом приобретения.

Готово: Известны основание, цена и документы прежней покупки.

Не делайте так: Подставить свежую оценку вместо фактически оплаченной стоимости.

3. Свяжите платежи с договором

Создайте реестр: документ, сумма, объект, назначение и статус. В Н-12 подтверждения на 2 млн и 700 тысяч дают 2,7 млн. Разница с договором 500 тысяч остаётся открытым вопросом.

Готово: Подтверждённые платежи отделены от цены и рассказа семьи.

Не делайте так: Считать всю цену оплаченной и допустимой только по наличию договора.

Какой платёж ещё требует подтверждения:

Допустимость, расчёт и передача

4. Проверьте допустимость расходов

Уточните условия статьи 220: документальное подтверждение и прежний налоговый учёт с предусмотренными исключениями. Фраза «получал вычет» требует уточнения его вида, а не автоматического исключения расходов.

Готово: У каждой принимаемой суммы есть подтверждение и правовое основание.

Не делайте так: Перенести полные расходы в каждую строку нескольких наследников.

5. Покажите два условных варианта

При учебном доходе 5,8 млн база с расходами 2,7 млн составляет 3,1 млн, с расходами 3,2 млн — 2,6 млн. При допущениях Н-12 результаты 417 и 342 тысячи ₽. Меньшая сумма зависит от подтверждения полного расхода.

Готово: Пример объясняет открытый вопрос и не назван готовым налогом.

Не делайте так: Обещать разницу 75 тысяч как гарантированную экономию.

6. Передайте досье с запросом

Соберите разделы «Право», «Приобретение», «Продажа», «Открытые вопросы». Укажите, какой документ нужен, кто вправе его получить и кто проверяет вывод. Обязанность декларирования и сроки оцените отдельно.

Готово: Проверяющий видит факты, предположения и следующий результат.

Не делайте так: Отправить папку без объяснения недостающей части.

Какой документ изменит статус вопроса:

Н-12: два условных варианта

Н-12: один собственник-резидент, наследство принято; открытие 28.03.2025, продажа 20.10.2026, освобождения нет. Доход 5,8 млн ₽ уже прошёл кадастровую проверку. Других значимых баз нет. Допустимость расходов в каждом варианте условно принята.

Вариант	Расходы, ₽	База, ₽	Налог, ₽
Найдены и допустимы платежи	2 700 000	3 100 000	417 000
Подтверждена и допустима полная цена	3 200 000	2 600 000	342 000
Разница вариантов	500 000	500 000	75 000

417 000 = 312 000 + 700 000 × 15%. 342 000 = 312 000 + 200 000 × 15%. В обеих моделях первые 2,4 млн базы облагаются по 13%. Ненайденные 500 тысяч не становятся допустимым расходом автоматически.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Расходы 3,2 млн, договор же есть»	«Цена договора 3,2 млн; найденные платежи 2,7 млн; подтверждение остатка 500 тысяч требуется».
«Он получал вычет — расходы нельзя»	«Уточним вид прежнего вычета и предусмотренные статьёй 220 исключения».

Какую роль играет документ

Что обнаружено	Что это показывает	Следующее действие
Договор на 3,2 млн	Условия приобретения	Сопоставить с оплатой
Два платежа на 2,7 млн	Найденные подтверждения	Проверить связь с объектом
Оценка наследства	Стоимость для определённой цели	Не подменять ею покупку
Рассказ о 500 тысячах	Неподтверждённую часть	Уточнить способ оплаты и документ
Прежний вычет	Нужен точный вид учёта	Проверить условия и исключения

Пять вопросов к расходам

1. Как наследодатель приобрёл именно этот объект?
2. Связан ли каждый найденный платёж с договором?
3. Какая часть суммы подтверждена только словами?
4. Какие расходы уже учитывались и какое исключение применимо?
5. Кто получит недостающий документ и когда будет проверка?

18 проверок наследственного досье

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

Право и исходные условия

- [ ] **Разделить события.** наследство и продажа различены. Если нет: исправить ожидания.
- [ ] **Уточнить открытие.** дата подтверждена. Если нет: получить документ.
- [ ] **Проверить принятие.** основание ясно. Если нет: восстановить сведения.
- [ ] **Проверить срок и освобождение.** условия оценены. Если нет: не делать вывод по регистрации.
- [ ] **Определить продавца.** доля и статус известны. Если нет: разделить собственников.
- [ ] **Уточнить доход.** кадастровое правило учтено. Если нет: подготовить сравнение.

Расходы и доказательства

- [ ] **Найти старый договор.** объект совпадает. Если нет: восстановить приобретение.
- [ ] **Установить цену.** сумма записана отдельно. Если нет: сверить договор.
- [ ] **Собрать платежи.** подтверждения доступны. Если нет: составить реестр.
- [ ] **Связать реквизиты.** назначение относится к объекту. Если нет: уточнить платёж.
- [ ] **Выделить расхождение.** остаток обозначен. Если нет: запросить подтверждение.
- [ ] **Проверить прежний учёт.** вид и исключения известны. Если нет: уточнить допустимость.

Расчёт и передача

- [ ] **Различить оценку и расход.** стоимость не подставлена автоматически. Если нет: исправить базу.
- [ ] **Сравнить способы уменьшения.** нет двойного учёта. Если нет: разделить варианты.
- [ ] **Уточнить значимые базы.** допущение явно записано. Если нет: собрать сведения.
- [ ] **Пометить условную сумму.** не обещана экономия. Если нет: переписать вывод.
- [ ] **Назначить запрос.** есть документ и ответственный. Если нет: уточнить доступный порядок.
- [ ] **Передать досье.** статусы и вопросы понятны. Если нет: проверить декларацию отдельно.

Сопоставьте договор с оплатой

Цена договора и сумма найденных платежей — разные строки. Недостающий документ не означает ни нулевой расход, ни подтверждение полной суммы.

Код объекта: _____ Договор: _____

Документ / назначение	Сумма / связь с объектом	Статус / что получить
Старый договор		
Платёж 1		
Платёж 2		
Открытый остаток		
Прежний учёт расходов		

Разница цены и найденных платежей: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата контрольной сверки: _____

Подготовьте передачу на проверку

Назовите ожидаемый документ или вывод. Передавайте только нужные сведения по согласованному порядку доступа.

Раздел досье	Что подтверждено	Открытый вопрос / кто
Право и срок		
Приобретение и оплата		
Доход от продажи		
Условия расчёта		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Оценка наследства названа расходами покупки. найдите фактическое основание и оплату.

Вся цена принята по неподтверждённому рассказу. отделите открытый остаток.

Любой прежний вычет назван запретом. уточните вид и исключения.

Одни расходы полностью повторены у нескольких наследников. проверьте распределение.

Разница учебных моделей обещана клиенту. подтвердите документы и условия.

Согласуйте следующий шаг

Объясните клиенту открытый вопрос

«Цена прежней покупки [сумма], найдены платежи [сумма]. Требуется подтверждение [остаток или факт]. Условный расчёт зависит от [условия]. Следующий результат [документ], ответственный [имя], контроль [дата]».

Первое действие после чтения

Возьмите договор приобретения наследодателя. Сведите найденные платежи и вычислите расхождение. Сформулируйте один запрос на конкретное подтверждение вместо общего «пришлите все документы».

Ответственный за получение: _____

Следующий документ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: документы приходят частями и теряются?

Диагностическая карта поможет улучшить опрос, сбор подтверждений и передачу результата. Налоговые обстоятельства продавца проверяются отдельно по его документам.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по НК РФ и разъяснению ФНС от 11.09.2026. Н-12 вымышлен; допустимость расходов, прочие базы и освобождение у реального продавца требуют собственной проверки.

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, 11.09.2026: продажа наследственного имущества