Нерезидент и продажа: список исходных данных для налогового расчёта

Соберите календарь пребывания, историю права и условия продажи, чтобы специалист мог проверить статус, освобождение и налог.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Календарь с посчитанными днями, два варианта владения, налоговый резерв и рабочие листы для своего случая.

Н-87 — вымышленный пример завершённого 2025 года: 180 дней в России, без специальных оснований. А и Б — альтернативы, а не две продажи. Расчёт не определяет зарубежные обязательства.

Исходные условия Н-87

Собственник бывает в разных странах. Нужно восстановить исходные факты до обсуждения налога и чистой суммы от продажи.

Условие Н-87	Данные примера	Значение
Период	Завершённый 2025 год	Не прогноз будущих поездок
Нахождение в РФ	01.01–31.03; 01.06–29.08	Обе границы включены
Особые основания	Отсутствуют	Не добавляем условные дни
Продажа / весь доход	25.09.2025	Два варианта одного сценария
Минимальный срок	5 лет по условиям	Иного освобождения нет
Цена / порог	8,4 млн ₽; порог ниже	Для налогового примера А

Соберите подтверждения

- Календарь пребывания и подтверждения поездок.
- Данные о возможных специальных периодах для проверки.
- Основания права и документы о начале срока владения.
- Договор продажи, даты и суммы поступлений.
- Кадастровые сведения и обстоятельства освобождения.

Год, календарь и особые периоды

1. Определите год дохода

Разнесите поступления по календарным годам.

Готово: Понятен период каждого расчёта.

Не делайте так: Считать дату договора единственным событием.

2. Восстановите календарь

Запишите интервалы с включёнными границами и подтверждениями.

Готово: Нет пересечений и недоказанных дней.

Не делайте так: Округлить месяцы до условных 30 дней.

3. Отделите специальные случаи

Вынесите лечение, обучение и иные основания на проверку.

Готово: Физическое пребывание не смешано с допущениями.

Не делайте так: Прибавить любой отпуск как особый период.

Какие даты ещё не подтверждены?

Право, расчёт и обязательства

4. Уточните историю права

Соберите основание приобретения и документы о сроке.

Готово: Выбранное правило можно обосновать.

Не делайте так: Взять дату новой выписки как начало владения.

5. Проверьте освобождение и базу

Передайте статус, срок, цену и кадастровые данные специалисту.

Готово: Основания и способ расчёта записаны.

Не делайте так: Сразу применить 30% либо вычесть покупку.

6. Зафиксируйте обязательства

Определите резерв, сроки, документы и ответственное лицо.

Готово: Есть проверенный следующий шаг.

Не делайте так: Объявить весь остаток свободными деньгами.

Какие основания проверит специалист?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Учебный календарь: 180 дней

Учебный календарь Н-87 за 2025 год. В остальные дни человек за рубежом, специальных оснований нет. Каждый день считается один раз.

Интервал / итог	Подсчёт	Дней
01.01–31.03.2025	31 + 28 + 31	90
01.06–29.08.2025	30 + 31 + 29	90
Пересечения	Нет	0 повторов
Всего в России	90 + 90	180
Общий критерий	Не менее 183	Не выполнен

180 дней недостаточно для общего критерия в данном примере. Итог не переносится на другой год. Найденные дополнительные дни требуют подтверждения, а не исправления числа под желаемый статус.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Гражданин РФ — резидент»	«Статус проверяется по данным нужного года и применимым правилам».
«Два раза по три месяца»	«90 + 90 = 180 дней по точным границам».
«Сначала вычтем покупку»	«Сперва проверим освобождение, затем базу и доступность уменьшения».

Один статус — два результата

Ситуация	Вариант А	Вариант Б
Покупка: регистрация права	10.08.2024	01.06.2019
Продажа / весь доход	25.09.2025	25.09.2025
Минимальный срок 5 лет	Не прошёл	Прошёл
Итог по условиям	8,4 млн × 30% = 2,52 млн	Доход освобождён

Шесть вопросов перед расчётом

1. В каком году получены деньги и есть ли рассрочка?
2. Какие дни и границы подтверждены, где есть пробелы?
3. Есть ли специальные основания для отдельной проверки?
4. Как определены начало и минимальный срок владения?
5. Каковы освобождение, кадастровый порог и применимая база?
6. Кто проверит декларацию, резерв и зарубежные обязанности?

Специалисту

Передаю календарь и историю права. Прошу проверить статус, освобождение и базу до определения налога.

Продавцу

Пока подтверждены исходные факты, а не окончательная чистая сумма. Открытые вопросы вынесены отдельно.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок исходных данных

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

Календарь и статус

- [ ] **Определить год.** Поступления разнесены. Если нет: уточните график.
- [ ] **Собрать интервалы.** Все поездки внесены. Если нет: восстановите пропуски.
- [ ] **Учесть границы.** Дни въезда и выезда включены. Если нет: проверьте календарь.
- [ ] **Исключить повторы.** Каждый день один раз. Если нет: объедините пересечения.
- [ ] **Проверить доказательства.** Есть источники дат. Если нет: запросите подтверждения.
- [ ] **Выделить особые периоды.** Основания проверяются отдельно. Если нет: не добавляйте дни автоматически.

Право и освобождение

- [ ] **Определить основание.** Документы приобретения есть. Если нет: восстановите историю.
- [ ] **Проверить начало срока.** Применимое правило известно. Если нет: не берите дату выписки.
- [ ] **Установить минимальный срок.** Условия проверены. Если нет: уточните исключения.
- [ ] **Проверить освобождение.** Есть обоснование вывода. Если нет: не начинайте со ставки.
- [ ] **Учесть годовые ограничения.** Редакция нормы актуальна. Если нет: проверьте год дохода.
- [ ] **Отделить зарубежный вопрос.** Иная страна обозначена. Если нет: не переносите российский вывод.

Расчёт и действия

- [ ] **Подтвердить цену.** Сумма и платежи известны. Если нет: сверьте договор.
- [ ] **Проверить кадастровый порог.** Коэффициент региона учтён. Если нет: не ставьте 0,7 по привычке.
- [ ] **Проверить уменьшение.** Право на него установлено. Если нет: не вычитайте покупку автоматически.
- [ ] **Посчитать резерв.** База и ставка обоснованы. Если нет: пересчитайте формулу.
- [ ] **Записать сроки.** Декларация и уплата проверены. Если нет: назначьте даты.
- [ ] **Передать пакет.** Есть ответственный и вопросы. Если нет: согласуйте следующий шаг.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Календарь своего пребывания

Используйте код продавца и год. В общую рабочую копию не включайте паспортные номера. Считать нужно уникальные дни, а специальные основания проверять отдельно.

Код продавца / год: _____

Период в РФ	Источник дат	Дней	Что проверить
Интервал 1			
Интервал 2			
Интервал 3			
Интервал 4			
Интервал 5			
Повторы			
Особые периоды			
Итого			

Подтверждённых дней: _____

Что осталось неизвестным: _____

Сверить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Паспорт налогового расчёта

Сначала статус и освобождение, затем база и ставка. Цена покупки в документе не означает автоматического права уменьшить на неё доход нерезидента.

Исходные данные	Факт	Документ	Вопрос специалисту
Год / платежи			
Основание права			
Начало владения			
Минимальный срок			
Освобождение			
Цена / кадастр			
Резерв / сроки			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Паспорт заменяет подсчёт. Восстановите календарь.

Год ещё не завершён. Разделите факты и план.

Срок взят из новой выписки. Проверьте основание права.

Налог считают с прибыли по привычке. Уточните допустимую базу.

Российский вывод перенесли на другую страну. Проверьте её правила отдельно.

Согласуйте следующий шаг

Передайте исходные данные

По продавцу [код] за [год] восстановлено [число] дней по [источники]. Основание права [документ], предполагаемое начало срока [дата], поступления [график]. Открыты вопросы [перечень]. Прошу проверить статус, освобождение и расчёт; отдельно указать дальнейшие действия.

Первое действие после чтения

Запишите год дохода, два последних периода пребывания и основание приобретения. Неизвестное отметьте вопросами. Передайте пакет специалисту до обещания продавцу чистой суммы.

Специалист: _____

Первое подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: важные вопросы не теряются?

Диагностическая карта поможет оценить сбор исходных данных и передачу сложных вопросов специалистам. Она проверяет организацию работы риелтора, а не налоговый статус продавца.

Проверить процесс сопровождения →

Проверено 17.09.2026. Пример относится к 2025 году. Для нового дохода проверяются нормы его года, в том числе специальные ограничения освобождений.

НК РФ, статья 207: статус налогоплательщика

ФНС: статус по итогам календарного года

ФНС: дни въезда и выезда

НК РФ, статья 217.1: сроки владения

НК РФ, статья 210: налоговые базы

НК РФ, статья 224: ставки

НК РФ, статья 214.10: кадастровое правило

НК РФ, статья 217: исключения освобождений