Продажа помещения: 18 проверок

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Собственник и история

- [ ] **Установить владельца.** статус подтверждён. Если нет: не считать ип другим человеком.
- [ ] **Проверить назначение.** ЕГРН сопоставлен. Если нет: не назвать офис жильём.
- [ ] **Восстановить использование.** есть история по годам. Если нет: не смотреть только последний день.
- [ ] **Уточнить режим.** объект и даты известны. Если нет: не выбирать ставку по объекту.
- [ ] **Проверить освобождение.** основания разобраны. Если нет: не обещать по сроку владения.
- [ ] **Сохранить документы.** покупка и платежи доступны. Если нет: не верить одной устной сумме.

Налоги и расчёт

- [ ] **Уточнить НДС.** проверены условия. Если нет: не приравнять усн к освобождению.
- [ ] **Разделить доходы.** продажа и прочее показаны. Если нет: не считать сделку отдельно от периода.
- [ ] **Проверить базу.** режим учтён. Если нет: не вычитать расходы при усн доходы.
- [ ] **Проверить ставку.** применимость подтверждена. Если нет: не считать 6% универсальными.
- [ ] **Разобрать уменьшения.** взносы и авансы переданы. Если нет: не заменить неизвестное нулём.
- [ ] **Исключить двойной счёт.** сумма периода включает продажу. Если нет: не прибавить её налог снова.

Деньги и решение

- [ ] **Уточнить долг.** сумма на дату сделки. Если нет: не считать его налоговым расходом.
- [ ] **Разделить прежние вложения.** покупка в истории. Если нет: не вычитать её повторно из денег.
- [ ] **Учесть расходы продажи.** известное указано. Если нет: не назвать список полным.
- [ ] **Показать резерв.** предварительное начисление. Если нет: не назвать его доплатой в бюджет.
- [ ] **Сравнить скидку.** разница остатков проверена. Если нет: не обещать компенсацию налогом.
- [ ] **Согласовать итог.** есть ответ и период. Если нет: не выдавать таблицу за декларацию.

Запишите факты и следующий шаг

П-67 вымышленный. Реальных платежей и деклараций нет. Отметка означает проверенный документ вашей сделки, а не сходство с учебным примером.

Код объекта: _____ Дата: _____

Проверка	Подтверждение	Следующий шаг
История		
Налоги		
Деньги		

Налог исключили только из-за срока владения. Разобрать предпринимательское использование..

Закрытие ИП назвали готовой льготой. Проверить последствия со специалистом..

Из базы УСН доходы вычли цену покупки. Пересобрать расчёт по выбранному объекту налога..

Общее начисление увеличили на налог продажи. Убрать повторно учтённую сумму..

Частичный остаток назвали чистой прибылью. Показать неизвестные обязательства и историю вложений..

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: документы готовы до аванса?

Проверьте сбор истории объекта, требований владельца и согласований до обещания цены и остатка. Диагностика помогает наладить этапы сделки; индивидуальный налоговый расчёт проверяется отдельно.

Пройти диагностическую карту риелтора →

История → продавец и режим → налоговые условия → цена и начисление → долг и остаток → проверка специалистом. Долгое владение нежилым объектом бизнеса само по себе не гарантирует освобождение. Подготовлено 20.09.2026.