Сколько останется после продажи помещения?

Соберите досье собственника и сравните цену без скидки и со скидкой. Внутри П-67, расчёт резерва, долг, частичный остаток, календарь и вопросы бухгалтеру.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

П-67: при цене 7,2 млн ₽ после заданных расходов, долга и резерва остаётся 4,268 млн. При цене 7 млн — 4,08 млн. Это два ограниченных денежных сценария, не окончательная прибыль и не готовый налог к уплате.

П-67 вымышленный. Ставка УСН 6% и законное освобождение от НДС заданы условиями. Продажа только планируется. Взносы, авансы и прочие обязательства не рассчитаны, фактических оплат и деклараций нет.

П-67: история важнее одной даты

Владелец планирует вложить всю цену продажи в следующий объект, но ещё не проверены предпринимательское использование, режим, налоги, долг и расходы.

П-67	Условие	Следствие
Владение	8 лет, объект бизнеса	Не обещать освобождение
Режим	УСН доходы, 6%	Расходы не вычитаются из базы
НДС	Законное освобождение	Условие задано отдельно

Подготовьте досье собственника

- ЕГРН и история фактического использования помещения по периодам.
- Статус продавца, налоговый режим, его объект и даты изменений.
- Цена покупки, платёжные документы, улучшения и ранее учтённые затраты.
- Предлагаемая цена, НДС, даты денег, долг и известные расходы сделки.
- Другие доходы периода, взносы, авансы и вопросы для окончательного расчёта.

История, режим и документы

1. Восстановите историю использования

Уточните назначение и фактическое использование по годам: личное, свой бизнес, аренда, простой. П-67 восемь лет использовалось в бизнесе. Срок владения не подменяет проверку оснований освобождения.

Готово: Есть история и документы, а не только дата ЕГРН.

Не делайте так: Пообещать отсутствие налога из-за восьми лет собственности.

2. Определите продавца и действующий режим

В П-67 продавец — ИП на УСН доходы со ставкой 6%. Прошлогодний доход 9 млн, прочий доход текущего года 5 млн. Законное освобождение от НДС задано отдельно; иные поступления в модели не предусмотрены.

Готово: Режим, ставка, условия НДС и доходы записаны раздельно.

Не делайте так: Считать, что слово УСН автоматически исключает НДС.

3. Соберите документы о деньгах и учёте

Покупка в прошлом 4,8 млн ₽, долг к погашению 2,4 млн, известные расходы продажи 100 тысяч. Для УСН доходы эти затраты не вычитаются из базы как обычные расходы; в денежном плане текущие выплаты учитываются отдельно.

Готово: Различены налоговая база, прежнее вложение и текущие выплаты.

Не делайте так: Вычесть покупку из базы УСН доходы или второй раз из текущих денег.

Какой факт ещё не подтверждён:

Начисление, остаток и период

4. Рассчитайте два предварительных начисления

При полном получении цены 7,2 млн начисление по продаже до уменьшений — 432 тысячи; при 7 млн — 420 тысяч. Вместе с заданным прочим доходом расчёт даёт 732 или 720 тысяч до уменьшений.

Готово: Начисление по продаже не прибавлено второй раз к общему.

Не делайте так: Назвать 432 тысячи окончательной суммой доплаты в бюджет.

5. Покажите частичный остаток и цену скидки

7,2 млн - 100 тысяч - 2,4 млн - 432 тысячи = 4,268 млн. Со скидкой: 7 млн - 100 тысяч - 2,4 млн - 420 тысяч = 4,08 млн. Разница 188 тысяч при скидке 200 тысяч; окончательные обязательства ещё неизвестны.

Готово: Остаток подписан как частичный план после заданных строк.

Не делайте так: Назвать его чистой прибылью или гарантированными деньгами на руках.

6. Проверьте период и окончательные обязательства

В базовом плане вся цена поступает в октябре. Передайте бухгалтеру даты, взносы, авансы и остальные данные. При рассрочке составьте отдельный календарь, при смене режима пересоберите расчёт целиком.

Готово: Ответ специалиста содержит условия, период, документы и резерв.

Не делайте так: Считать таблицу декларацией или заменить только ставку для другого режима.

Что ещё нужно для расчёта:

П-67: две цены и два остатка

П-67: суммы в рублях. Всё вымышлено. УСН доходы 6%, НДС законно не предъявляется по условию. Резерв от продажи рассчитан до допустимых уменьшений.

Строка	Без скидки	Со скидкой
Цена	7 200 000	7 000 000
Известные расходы	100 000	100 000
Погашение долга	2 400 000	2 400 000
Резерв 6% от продажи	432 000	420 000
Частичный остаток	4 268 000	4 080 000
Общий доход модели	12 200 000	12 000 000
Общее начисление до уменьшений	732 000	720 000

Скидка 200 тысяч уменьшает предварительное начисление на 12 тысяч, частичный остаток — на 188 тысяч. Общие 732/720 тысяч уже включают 432/420 тысяч по продаже. Взносы, авансы и прочие платежи неизвестны.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Восемь лет владения — налога нет	Сначала проверяем использование и применимый порядок
Цена минус налог — всё на руки	Показываем долг, выплаты, резерв и неизвестное

Передайте бухгалтеру досье

Вопрос	Исходные данные	Что подтвердить
Освобождение	История и назначение	Применимость оснований
Режим	Статус, объект, переходы	Налоговый порядок
НДС	Доходы и условия операции	Налог и формулировку цены
База	Платежи и учёт затрат	Допустимые уменьшения
Итог периода	Взносы, авансы, доходы	Начисление и доплату
Деньги после сделки	Долг, расходы, даты	Резерв и ограничения

Пять вопросов по продаже

1. Как использование помещения влияет на освобождение и режим продажи?
2. Какие условия определяют НДС и окончательную цену?
3. Какие расходы или уменьшения допустимы и что уже было учтено?
4. Как другие доходы, взносы и авансы изменяют расчёт периода?
5. Сколько зарезервировать и какие документы ещё нужны для итоговой суммы?

18 проверок перед обещанием суммы

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

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 исходные данные

Каждая сумма должна иметь роль: налоговая база, прежняя инвестиция или текущая выплата.

Код объекта: _____ Дата: _____

Поле	Факт / документ	Период / вопрос
Использование		
Режим		
Цена и НДС		
Затраты		
Долг		

Что ещё неизвестно: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата проверки: _____

Сравните денежные сценарии

Резерв — плановая строка. Итоговое начисление и доплата подтверждаются отдельно.

Строка	Без скидки / основание	Со скидкой / основание
Цена		
Выплаты		
Резерв		
Остаток		
Неизвестное		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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..

Согласуйте следующий шаг

Объясните собственнику остаток

По П-67 при цене 7,2 млн предварительный резерв от продажи — 432 тысячи. После него, долга 2,4 млн и известных расходов 100 тысяч частичный остаток — 4,268 млн. При цене 7 млн — 4,08 млн. Взносы, авансы и прочие обязательства ещё проверяет бухгалтер.

Первое действие после чтения

Соберите историю помещения и режим собственника. Получите две письменные цены, уточните долг и расходы на предполагаемую дату. Передайте бухгалтеру досье и календарь поступлений. Обновите резерв после ответа и отдельно подтвердите фактические суммы.

Ответственный: _____

Нужный документ: _____

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 →

Проверено 20.09.2026: НК РФ, статьи 217, 346.15, 346.17, 346.20, 346.21; ФНС о НДС при УСН. Пример задаёт ставку 6% и освобождение от НДС; их нельзя автоматически переносить на другую сделку.

НК РФ, статья 217, пункт 17.1: освобождение

НК РФ, статья 346.15: доходы при УСН

НК РФ, статья 346.17: даты доходов

НК РФ, статья 346.20: ставки

НК РФ, статья 346.21: начисление и уменьшения

ФНС: условия НДС при УСН в 2026 году