Нежилая аренда: 18 проверок

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

Участники и объект

- [ ] **Уточнить роль.** сдающий и снимающий разделены. Если нет: не смешать разрешение и доход.
- [ ] **Проверить ЕГРН.** назначение известно. Если нет: не верить только объявлению.
- [ ] **Сопоставить объект.** договор описывает тот же объект. Если нет: не спутать часть и целое.
- [ ] **Проверить право сдачи.** основание подтверждено. Если нет: не полагаться на устное обещание.
- [ ] **Установить получателя.** деньги получает надлежащее лицо. Если нет: не использовать чужой чек.
- [ ] **Уточнить деятельность.** реальное использование известно. Если нет: не считать любой кабинет разрешённым.

Режим и расчёт

- [ ] **Исключить нежилую аренду из НПД.** запрет учтён. Если нет: не выбирать ставку 4 или 6.
- [ ] **Проверить регистрацию.** модель бизнеса разобрана. Если нет: не заменить её просто уплатой ндфл.
- [ ] **Перечислить доходы.** все направления показаны. Если нет: не забыть прежнюю квартиру.
- [ ] **Проверить совместимость.** НПД не соединён с УСН или ПСН. Если нет: не делить режим по дверям.
- [ ] **Отделить базу от расходов.** НПД считается с дохода. Если нет: не вычесть расходы из базы.
- [ ] **Пересчитать новый сценарий.** старый налог не перенесён. Если нет: не назвать неизвестное нулём.

Документы и действия

- [ ] **Разделить платежи.** аренда и обеспечение различены. Если нет: не смешать всё одной суммой.
- [ ] **Уточнить НДС.** условие цены проверено. Если нет: не считать усн всегда без ндс.
- [ ] **Учесть прочие платежи.** взносы и имущество проверены. Если нет: не обещать чистую прибыль.
- [ ] **Согласовать дату.** переход и документы определены. Если нет: не применять режим задним числом.
- [ ] **Сохранить историю.** прошлые платежи и чеки доступны. Если нет: не удалить доказательства.
- [ ] **Получить ответ специалиста.** есть основание и следующий шаг. Если нет: не закрыть вопрос одной ставкой.

Запишите факты и следующий шаг

П-64 вымышленный. Доходы, расходы и статусы заданы для упражнения; фактических подач и начислений нет.

Код объекта: _____ Дата: _____

Проверка	Подтверждение	Следующий шаг
Объект		
Получатель		
Режим		

В объявлении квартира, в ЕГРН нежилое. Проверить назначение до расчёта НПД..

Квартира на НПД и офис на УСН у одного лица. Разобрать несовместимость режимов..

Низкий доход считают разрешением НПД. Проверить сам вид дохода..

82 000 ₽ называют чистой прибылью. Посчитать налоги и остальные платежи..

Старые чеки предлагают удалить без истории. Согласовать документированное исправление..

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: собраны ли данные по объекту?

Проверьте путь от обращения собственника до полного комплекта документов и следующего действия. Диагностика помогает организовать процесс; конкретный налоговый режим проверяется отдельно.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Роль → объект по документам → деятельность → совместимость режимов → денежный план → проверка специалистом. Налоговый статус человека не разрешает учитывать любой платёж в НПД. Подготовлено 20.09.2026.