Помещение и режим: сначала проверьте статус

Разделите роль клиента, назначение объекта и получателя дохода. Внутри пример П-64, карточки недвижимости, расчёт двух сценариев, вопросы бухгалтеру и 18 проверок.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

П-64: квартира приносит 40 000 ₽ в исходном допустимом сценарии НПД. Плановый офис — ещё 60 000 ₽, но его аренда в НПД не входит. Общая разность до налогов 82 000 ₽ не означает чистый доход.

Все объекты и деньги П-64 вымышлены. Исходная квартира сдаётся физлицу, НПД допустим, вычет исчерпан по условию. Офис ещё не запущен. Новый режим, налоги и прочие платежи не рассчитаны; отправок в ФНС не было.

П-64: у двух объектов разный статус

Собственник уже сдаёт квартиру как самозанятый и хочет применить тот же порядок к офису, нежилым апартаментам или другому коммерческому объекту.

П-64	Назначение	Проверка НПД
Квартира, 38 м²	Жилое	Допустимо по условию
Офис, 42 м²	Нежилое	Аренда исключена
Один владелец	Два объекта	Режимы связаны

Какие сведения собрать

• Актуальные сведения ЕГРН: объект, назначение, площадь и собственник.

• Договор и право сдавать объект либо пользоваться им; роль клиента и получателя платы.

• Статус владельца, действующий режим и все виды его деятельности.

• Арендатор, сумма, период, аванс, обеспечение, коммунальные платежи и ремонт.

• Документы по прежним поступлениям, чекам и налоговому статусу, если аренда уже началась.

Роль, назначение и режимы

1. Разделите арендатора и арендодателя

Уточните, человек снимает помещение для своей допустимой деятельности или получает доход от сдачи. Возможность самозанятому арендовать кабинет не делает доход владельца нежилого кабинета объектом НПД.

Готово: В карточке указано, кто платит, кто получает и кто использует объект.

Не делайте так: Ответить одним «можно» на две разные ситуации.

2. Проверьте назначение по документам

Сопоставьте выписку ЕГРН и договор. В П-64 квартира 38 м² жилая, офис 42 м² нежилой. Диван, душ и слово апартаменты в рекламе не заменяют назначение в документах.

Готово: Определены объект, назначение и право сдачи; расхождения отмечены.

Не делайте так: Выбрать режим по интерьеру или названию объявления.

3. Проверьте деятельность и совместимость

Нежилая аренда исключена из НПД. Разберите регистрацию предпринимательской деятельности и весь набор доходов владельца. НПД для квартиры нельзя одновременно совмещать с УСН или патентом для офиса того же человека.

Готово: Есть перечень деятельности, действующих режимов и вопросов к переходу.

Не делайте так: Считать ИП отдельным человеком и назначить каждой двери свой режим.

Что не подтверждено документом:

Деньги и проверка специалистом

4. Рассчитайте исходный сценарий отдельно

П-64 до расширения: 40 000 ₽ от жилой квартиры физлицу, НПД 4% при исчерпанном вычете — 1 600 ₽. Расходы 6 000 ₽ не уменьшают базу НПД. Остаток 32 400 ₽ частичный: прочие платежи не учтены.

Готово: У суммы налога есть явные условия; расходы отделены от налоговой базы.

Не делайте так: Обложить только 34 000 ₽ после вычета расходов.

5. Не подставляйте старый налог в новый план

При добавлении офиса планируется 40 000 + 60 000 = 100 000 ₽ поступлений и 6 000 + 12 000 = 18 000 ₽ расходов. Разность 82 000 ₽ до всех налогов. Новый режим нужно проверить по обоим затронутым доходам.

Готово: Налог нового сценария остаётся неизвестным до проверки, не равен нулю.

Не делайте так: Оставить прежние 1 600 ₽ за квартиру и посчитать офис по НПД 6%.

6. Передайте карточку и подтвердите порядок

Попросите специалиста проверить регистрацию, режим, дату начала, НДС, взносы, имущество и документы по платежам. Прежние ошибки разбирайте с историей договоров и чеков, без фиктивных возвратов и удаления доказательств.

Готово: Записаны ответ, основание, дата и следующие действия по каждой неопределённости.

Не делайте так: Считать выбор режима выполненным по одной удобной ставке.

Какой расчёт ещё нужен:

П-64: прежний налог не переносится

П-64: исходный месяц и отдельный план расширения. Суммы заданы автором, аренда офиса не началась. 82 000 ₽ — разность поступлений и только указанных расходов до всех налогов.

Показатель	Только квартира	План с офисом
Квартира: поступления	40 000 ₽	40 000 ₽
Офис: поступления	Нет аренды	60 000 ₽
Всего поступлений	40 000 ₽	100 000 ₽
Заданные расходы	6 000 ₽	18 000 ₽
До налогов	34 000 ₽	82 000 ₽
НПД исходной модели	1 600 ₽	Не переносится
Частичный остаток	32 400 ₽	Налог неизвестен

В исходном сценарии база НПД 40 000 ₽, а не 34 000 ₽. В новом сценарии нужен допустимый режим; 82 000 ₽ нельзя назвать прибылью после налога. Прочие платежи и простой ещё не оценены.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Владелец самозанятый — всё подходит	Нежилое назначение исключает этот арендный доход
Офис на УСН, квартира на НПД	Проверяем несовместимость у одного владельца

Передайте конкретные вопросы

Вопрос	Какие данные	Что получить
Нужна ли регистрация бизнеса	Фактическая модель сдачи	Основание и порядок
Какой режим допустим	Все виды доходов и статус	Совместимый сценарий
Когда меняется порядок	Даты начала и поступлений	Календарь перехода
Как записать плату	Договор и состав платежей	Суммы и применимый НДС
Какие прочие платежи	Объекты, режим, условия	Взносы и имущество
Как исправить прошлое	Договоры, платежи, чеки	Последовательность действий

Пять вопросов для проверки

1. Кто получает доход и какое назначение у каждого объекта?
2. Какая регистрация и режим соответствуют фактической деятельности?
3. Как новое направление изменит учёт прежней квартиры?
4. Какие платежи и документы нужны сверх ставки основного налога?
5. Какие ошибки прежнего периода требуют исправления и на каком основании?

18 проверок перед расчётом дохода

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

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.

Заполните карточку объекта

Статус НПД человека и допустимость конкретного дохода — отдельные проверки.

Код объекта: _____ Дата: _____

Объект / роль	Подтверждённые данные	Документ / вопрос
Назначение		
Право сдачи		
Получатель		
Деятельность		
Режимы		

Что требует проверки: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата ответа: _____

Зафиксируйте налоговые вопросы

Неизвестную ставку не заменяют нулём. Доходы при смене режима проверяются в новой модели.

Вопрос	Ответ / основание	Дата / следующий шаг
Регистрация		
Совместимость		
Состав платы		
Прочие платежи		
Прежние чеки		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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..

Согласуйте следующий шаг

Сформулируйте вывод собственнику

По документам П-64 квартира жилая, офис нежилой. Доход от офиса в НПД не входит. До запуска проверяем регистрацию и режим владельца, включая прежний доход квартиры. Плановая разность 82 000 ₽ указана до всех налогов; чистый доход пока не определён.

Первое действие после чтения

Возьмите выписку, договор и перечень деятельности одного собственника. Заполните карточку и передайте специалисту пять конкретных вопросов. Зафиксируйте основания, дату перехода и документы до обещания клиенту чистого дохода.

Ответственный: _____

Нужное подтверждение: _____

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 →

Проверено 20.09.2026: № 422-ФЗ, статьи 4, 6 и 8; ФНС 31.08.2026 и база вопросов НПД. Пример не выбирает режим за собственника, не рассчитывает НДС, взносы и налог на имущество.

№ 422-ФЗ, статья 6: исключение нежилой аренды

№ 422-ФЗ, статья 4: совместимость режимов

№ 422-ФЗ, статья 8: налоговая база

ФНС, 31.08.2026: назначение недвижимости

ФНС: вопросы о НПД и аренде для работы