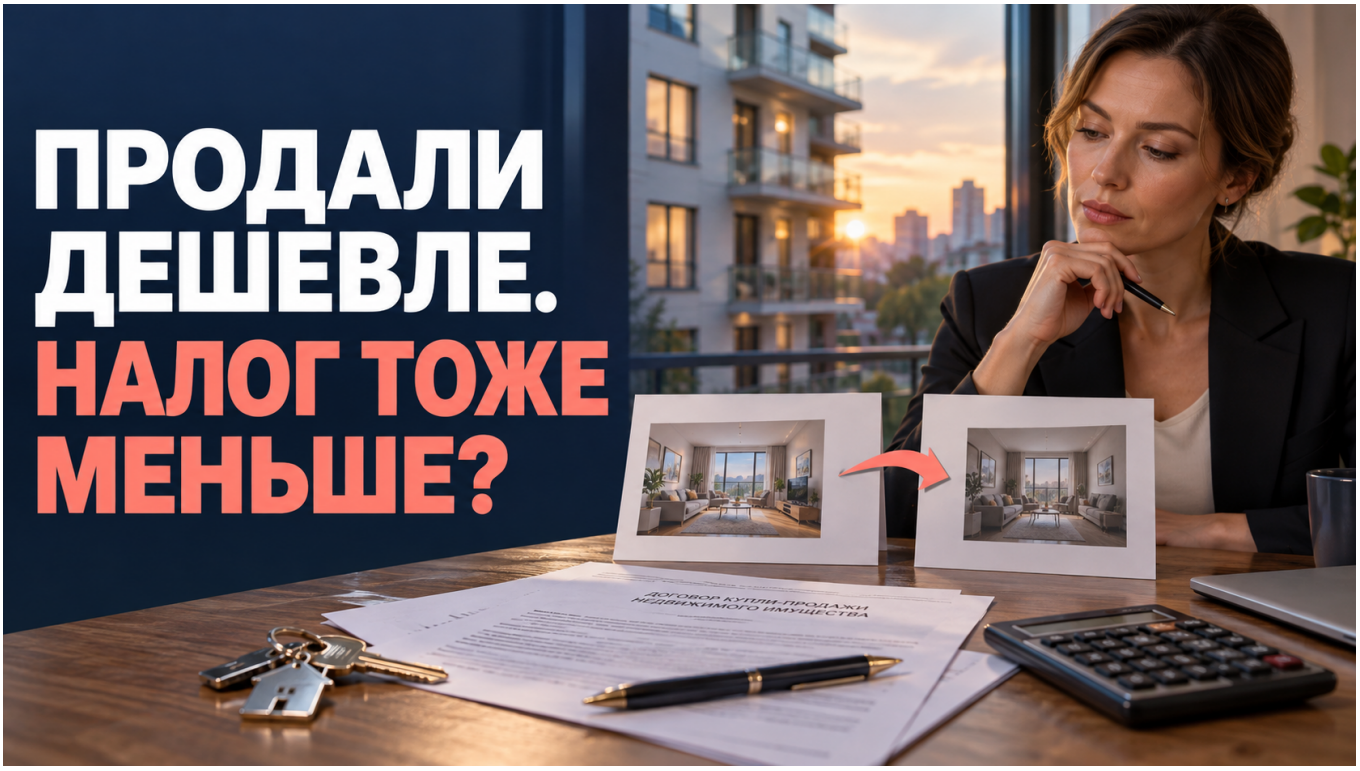
Цена, кадастр, налог: лист исходных данных для продавца

Подготовьте исходные данные до обещания чистой суммы. Отделите фактическую цену, учитываемый доход, базу и налог.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три учебных сценария, карта регионального коэффициента, лист подтверждённых расходов, налоговое досье и чек-лист для разговора с продавцом.

Обычная продажа личной квартиры физическим лицом. Для предпринимательского использования, мены, нерезидентства и особых оснований владения нужен отдельный анализ. Итоговый налог здесь не рассчитывается.

Какие условия заданы в примере

Цена продажи ниже кадастровой стоимости либо клиент хочет понять, сколько средств останется на следующую покупку после обязательств.

Данные	Учебное условие	Подтверждение для клиента
Освобождение	В примере отсутствует	Основание и срок владения
Кадастровая стоимость	10 000 000 ₽	Нужная дата применения
Коэффициент	0,7 или 1: разные условия	Региональный акт и применимость
Расходы покупки	5 500 000 ₽ допустимы	Основания и платежи

Что подготовить

• Основание приобретения и документы для определения срока владения.

• Плановый год и дата регистрации перехода права.

• Кадастровый номер, стоимость и дата её применения.

• Регион учёта продавца на нужную дату и применимые региональные нормы.

• Реальная цена, подтверждённые расходы и вопросы по освобождению.

Освобождение, кадастр и регион

1. Проверьте освобождение

Соберите основание приобретения, даты и возможные специальные условия. Не начинайте со ставки и не определяйте срок владения по случайному документу. При особом основании получите проверку применимости к конкретному году продажи.

Готово: Понятно, нужен ли дальнейший налоговый расчёт или вопрос ещё открыт.

Не делайте так: Применять одну формулу ко всем продавцам без проверки освобождения.

2. Установите нужную стоимость

Сверьте объект, кадастровый номер и стоимость, подлежащую применению на нужную дату. Для образованного в течение года объекта уточните отдельное правило. Сохраните документ; отсутствие значения не заменяйте нулём или соседним объектом.

Готово: Используется подтверждённая величина с датой применения.

Не делайте так: Брать любую текущую цифру без проверки периода.

3. Определите коэффициент

Проверьте региональные особенности и их действие для продавца. В разъяснении ФНС 2026 года важна привязка к месту жительства или соответствующего учёта на дату перехода права. При разных регионах получите адресное подтверждение.

Готово: У коэффициента есть основание, период и правильная привязка.

Не делайте так: Выбирать 0,7 автоматически либо только по адресу квартиры.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Доход, расходы и налоговое досье

4. Посчитайте учитываемый доход

Для применимого простого случая сравните реальный доход со стоимостью, умноженной на коэффициент. Запишите фактические деньги и учитываемую величину раздельно. Не подгоняйте сумму договора под желаемый налог.

Готово: Исходный доход для расчёта объясняется документами и формулой.

Не делайте так: Принимать скидку за автоматическое уменьшение налоговой нагрузки.

5. Проверьте уменьшение базы

Разберите допустимые расходы приобретения либо имущественный вычет. Не складывайте механически оба способа по одному объекту и не включайте любые траты на квартиру. Для наследства и дарения уточните особенности.

Готово: Использованы только допустимые подтверждённые значения.

Не делайте так: Называть устную цену прежней покупки подтверждённым расходом.

6. Передайте досье и обновите план

Сведите исходные значения, основания и открытые вопросы на одну страницу. Ставку и итоговый налог проверяйте с учётом обстоятельств продавца. Не обещайте точную чистую сумму до решения существенных вопросов; при смене года обновите расчёт.

Готово: План следующей покупки опирается на проверенные обязательства.

Не делайте так: Считать налоговой суммой базу до применения ставки.

Ответственный и срок следующего действия:

Одна скидка, разные налоговые условия

Учебные условия: освобождения нет, допустимые расходы приобретения 5,5 млн ₽, кадастровая стоимость 10 млн ₽. Коэффициенты — два разных применимых сценария, не свободный выбор.

Показатель	Сценарий А	Сценарий Б	Сценарий В
Реальная цена	7 млн ₽	6 млн ₽	6 млн ₽
Коэффициент	0,7	0,7	1
Кадастр × коэффициент	7 млн ₽	7 млн ₽	10 млн ₽
Учитываемый доход	7 млн ₽	7 млн ₽	10 млн ₽
Допустимые расходы	5,5 млн ₽	5,5 млн ₽	5,5 млн ₽
База в модели	1,5 млн ₽	1,5 млн ₽	4,5 млн ₽

В А и Б продавец получает на 1 млн ₽ разное количество денег, но база одинаковая. В В меняется правовое условие коэффициента. Ни одна строка базы не является суммой налога.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Продадим на миллион дешевле — налог уменьшится	Сначала сравним реальную цену с применимым кадастровым порогом
Кадастр десять, считаем семь	Подтвердим коэффициент, нужную дату и региональную привязку продавца

Выберите следующее действие

Неизвестное	Что получить	Зачем
Освобождение	Документы и проверку срока	Определить необходимость расчёта
Региональный коэффициент	Акт и применимость к продавцу	Не выбрать чужое условие
Расходы приобретения	Основания и платежи	Проверить допустимое уменьшение
Чистая сумма	Отдельный расчёт обязательств	Планировать следующую сделку

Вопросы для рабочего разговора

1. С какой даты и по какому основанию считается владение?
2. Какая кадастровая стоимость применяется в год перехода права?
3. Какой региональный акт относится к данному продавцу?
4. Какие расходы подтверждены и допустимы?
5. Что ещё нужно для ставки и окончательной суммы налога?

18 проверок результата

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

Сценарий

- [ ] **Личное имущество.** Область применения определена. Если нет: уточните использование.
- [ ] **Основание владения.** Подтверждено документом. Если нет: соберите историю.
- [ ] **Начальная дата.** Определена правильно. Если нет: проверьте особые правила.
- [ ] **Освобождение.** Применимость разобрана. Если нет: не начинайте со ставки.
- [ ] **Год сделки.** Зафиксирован. Если нет: пересчитайте при изменении.
- [ ] **Особые обстоятельства.** Выделены отдельно. Если нет: передайте специалисту.

Кадастр и регион

- [ ] **Кадастровый номер.** Объект совпадает. Если нет: сверьте сведения.
- [ ] **Стоимость.** Есть нужная величина. Если нет: получите документ.
- [ ] **Дата применения.** Соответствует расчёту. Если нет: не берите случайную текущую.
- [ ] **Изменения.** Основание проверено. Если нет: уточните период.
- [ ] **Регион учёта.** Привязка продавца установлена. Если нет: проверьте дату перехода.
- [ ] **Коэффициент.** Есть акт и период. Если нет: не используйте 0,7 автоматически.

Расчёт и итог

- [ ] **Реальная цена.** Отдельно от налогового дохода. Если нет: разнесите строки.
- [ ] **Порог.** Посчитан по основанию. Если нет: проверьте арифметику.
- [ ] **Расходы.** Документы и допустимость есть. Если нет: соберите подтверждения.
- [ ] **Способ уменьшения.** Нет механического сложения. Если нет: выберите применимое.
- [ ] **База и налог.** Не смешаны. Если нет: проверьте ставку отдельно.
- [ ] **Чистая сумма.** Существенные вопросы закрыты. Если нет: не расходуйте спорный резерв.

Досье продавца до расчёта налога

У каждого значения должно быть основание. Поля «неизвестно» сохраняйте вопросом, а не заменяйте наиболее выгодным предположением.

Объект / код: _____ Дата: _____

Исходное поле	Значение	Документ / дата	Вопрос
Освобождение			
Кадастровая стоимость			
Регион / коэффициент			
Реальная цена			
Допустимые расходы			
Итоговая проверка			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Подтверждение расходов приобретения

Таблица собирает данные, а не объявляет все траты вычитаемыми. Расходы и вычет по одному объекту не складывайте автоматически.

Расход приобретения	Сумма / документ	Допустимость / уточнение
Оплата по договору		
Подтверждение оплаты		
Особое основание		
Недостающий документ		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Налог считают до проверки освобождения. вернитесь к основанию владения.

Коэффициент взят из чужого региона. проверьте привязку продавца.

Нет даты кадастровой стоимости. уточните применимый период.

Расходы известны только со слов. получите документы.

Базу называют суммой налога. разделите этапы вычисления.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«До подтверждения чистой суммы нужно проверить [освобождение / коэффициент / расходы]. Реальная цена — [сумма], учитываемый доход предварительно — [сумма] при условии [основание]. Это ещё не налог. Для окончательного расчёта подготовим [документы] к [дата] и уточним применимость к вашей ситуации».

Первое действие после чтения

Проверьте два поля, которые чаще меняют весь результат: основание освобождения и применимый региональный коэффициент. После этого заполняйте денежные строки.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Согласовали цену, а чистая сумма продавца оказалась другой?

Диагностическая карта для риелтора помогает проверить подготовку продавца: какие обязательства выясняются заранее и как вы согласуете финансовые ожидания.

Разобрать подготовку объекта к продаже →

Проверено 24.09.2026 по НК РФ и разъяснениям ФНС 2026 года. Учебные модели не заменяют проверку конкретного продавца. Пример не охватывает мену и предпринимательское использование.

НК РФ, статья 214.10: кадастровая стоимость и коэффициент

ФНС: региональный коэффициент и место учёта, 07.04.2026

ФНС: расходы или имущественный вычет, 13.03.2026