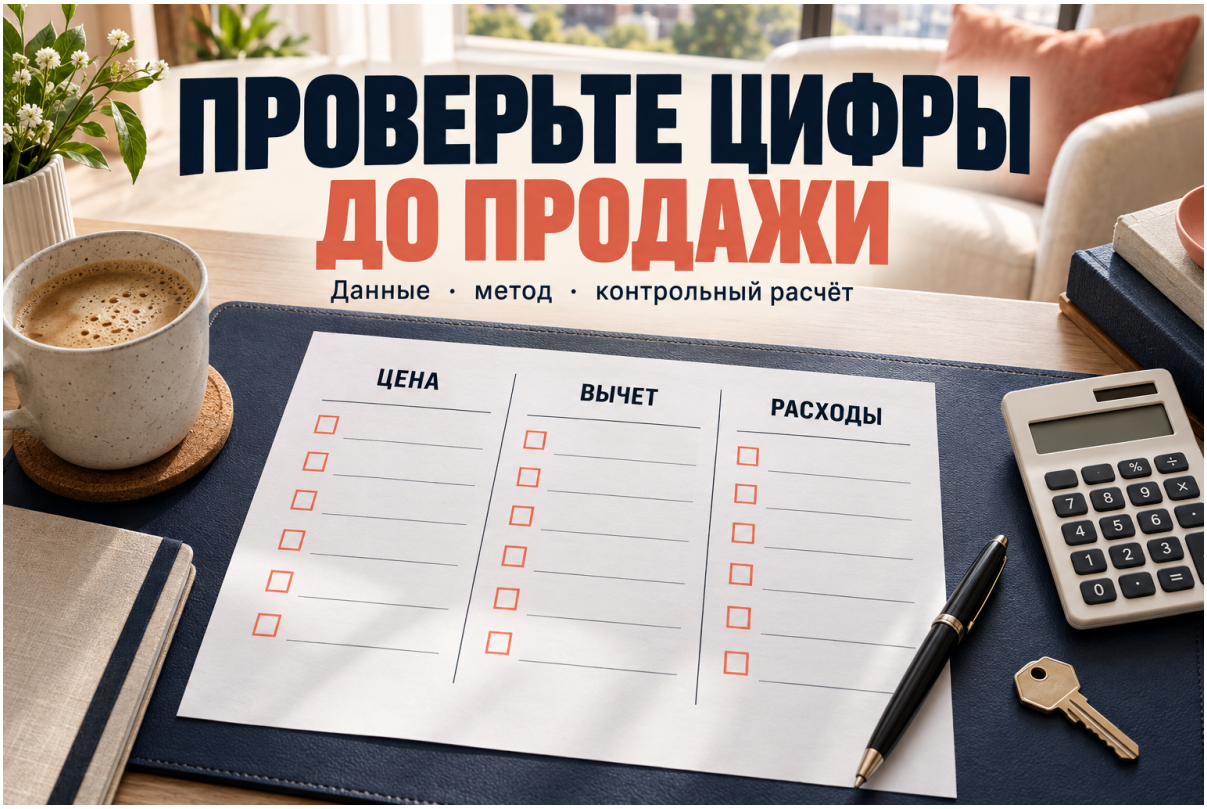
# Не та сумма налога: лист проверки калькулятора

Найдите первую причину расхождения двух расчётов и подготовьте сведения для проверки до планирования чистой выручки.




## 10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

К-10: цена 8 млн ₽, допустимые расходы 5,6 млн ₽. Три контрольных результата показывают разницу между выбором метода и ошибочной формулой. Внутри — таблица ввода и журнал расхождений.

Для риелтора. К-10 — вымышленный пример при специальных условиях. Это не тест конкретного сервиса и не универсальный налоговый калькулятор.

# Одна квартира — разные исходные условия

Клиент сравнивает два скриншота с разными суммами налога и выбирает меньшую без проверки введённых значений.

| Условие К-10 | Учебное значение | Что требует проверки |
|---|---|---|
| Собственник | Один; резидент РФ | Статус и право конкретного лица |
| Приобретение / продажа | 2025 / 2026; освобождения нет | Основание, сроки и льготы |
| Продажа / расходы | 8 млн / 5,6 млн ₽ | Договор, оплата, допустимость расходов |
| Кадастровые данные | 8,5 млн ₽ × 0,7 | Регион, год и применимая стоимость |

## Пять групп сведений для сверки

• Даты, основание приобретения и сведения для проверки освобождения.

• Цена, доля продавца, кадастровая стоимость и региональное правило.

• Документы покупки и оплаты для допустимых расходов.

• Другие продажи за год и использование предела имущественного вычета.

• Налоговый статус и другие суммы, влияющие на соответствующую совокупность баз.

# Освобождение, доход и метод

## 1. Проверьте освобождение

Запишите год продажи, основание и исходную дату владения. Сверьте применимые условия освобождения. Если факт не подтверждён, оставьте вопрос открытым вместо галочки «налога нет». В К-10 отсутствие освобождения — допущение.

**Готово:** Есть подтверждённый вывод либо конкретный недостающий документ.

**Не делайте так:** Считать срок от последней выписки или ставить галочку по памяти.

## 2. Сверьте принятый доход

Проверьте договорную сумму и применимое кадастровое правило. В К-10 8,5 млн × 0,7 = 5,95 млн ₽; цена 8 млн выше. Коэффициент 0,7 нельзя автоматически переносить в любой регион.

**Готово:** Сохранены стоимость, коэффициент и промежуточное сравнение.

**Не делайте так:** Оставлять кадастровую стоимость нулевой, чтобы получить удобный ответ.

## 3. Разделите два способа уменьшения

Сопоставьте допустимые подтверждённые расходы с применимым имущественным вычетом. В К-10 расходный вариант даёт базу 2,4 млн, вычет 1 млн — базу 7 млн. Одновременное вычитание обеих сумм из этого дохода не используется.

**Готово:** У способа есть основание, сумма и подтверждение.

**Не делайте так:** Добавить миллион к полной цене покупки или дать миллион на каждый объект.

**Какое поле пока заполнено со слов:**

# Шкала, расхождение и вывод

## 4. Проверьте ставку и общую базу

Для условий К-10 применима шкала соответствующих баз резидента: 13% до 2,4 млн и 15% превышения. Других учитываемых вместе сумм в примере нет. Не переносите шкалу основной базы на продажу имущества.

**Готово:** Год, налоговый статус, совокупность баз и шкала согласованы.

**Не делайте так:** Умножать любую цену на 13% без предыдущих шагов.

## 5. Найдите первое расхождение

Поставьте два расчёта рядом: год, статус, освобождение, доход, способ уменьшения, сумма, база и ставка. Отметьте первую разную строку. При совпадении ввода проверьте алгоритм и ограничения сервиса.

**Готово:** Разница объяснена конкретным полем, а не доверием к знакомому сайту.

**Не делайте так:** Менять ввод до получения меньшей суммы.

## 6. Зафиксируйте условный результат

Сохраните дату, адрес сервиса, ввод и допущения. Укажите недостающие документы и передайте на итоговую проверку. Обязанность декларирования разбирается отдельно от суммы налога.

**Готово:** Есть объяснение, открытые вопросы и ответственный за следующий результат.

**Не делайте так:** Обещать чистую выручку на основании неподтверждённого скриншота.

**Почему результаты различаются:**

# К-10: три контрольных прогона

К-10: один собственник-резидент, продажа 2026 года, освобождения нет. Доход 8 млн ₽ после кадастровой проверки; допустимые расходы 5,6 млн подтверждены. Это единственная такая продажа за год; полный предел вычета доступен; других значимых баз нет.

| Прогон | Уменьшение | База, ₽ | Результат, ₽ |
|---|---|---|---|
| Ошибочная формула | Пропущено | Не проверена | 1 040 000 — ошибка |
| Имущественный вычет | 1 000 000 ₽ | 7 000 000 | 1 002 000 |
| Подтверждённые расходы | 5 600 000 ₽ | 2 400 000 | 312 000 |

Вычет: 2,4 млн × 13% + 4,6 млн × 15% = 1 002 000 ₽. Расходы: 2,4 млн × 13% = 312 000 ₽. Разница 690 000 ₽ возникает из выбранного метода при допущениях К-10. Это не обещание экономии клиенту.

## Как сделать запись полезной

| Общая оценка | Проверяемая запись |
|---|---|
| «Этот калькулятор выгоднее» | «Различается поле уменьшения дохода: вычет 1 млн либо расходы 5,6 млн. Проверим документы и применимость». |
| «Налог точно 312 тысяч» | «В К-10 — 312 тысяч при перечисленных условиях. По вашей продаже открыты [факты]». |

# Где искать причину разницы

| Расхождение | Что сравнить | Следующий результат |
|---|---|---|
| Один ответ равен нулю | Освобождение и подтверждения | Вывод по основанию, не галочка |
| Разный принятый доход | Цена и кадастровое правило | Промежуточное сравнение |
| Разная база | Расходы либо вычет и предел | Подтверждённый метод и сумма |
| База равна, налог разный | Год, статус, шкала, другие базы | Проверенный алгоритм |
| Все поля совпадают | Ограничения и округление сервиса | Пояснение расчёта или проверка специалистом |

## Пять вопросов к расчёту

1. Какие поля подтверждены документами, а какие заполнены со слов?
2. Почему выбран этот доход после кадастрового сравнения?
3. Какой метод уменьшения применён и почему?
4. Есть ли другие суммы, влияющие на соответствующую совокупность баз?
5. Что нужно проверить до включения выручки в новую покупку?

# 18 проверок до обсуждения выручки

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

## Статус и исходные сведения

- [ ] **Указать год.** выбран 2026 для К-10. Если нет: исправить период.
- [ ] **Проверить налоговый статус.** он подтверждён. Если нет: не выбирать шкалу заранее.
- [ ] **Уточнить основание права.** документ получен. Если нет: восстановить основание.
- [ ] **Проверить начало срока.** дата обоснована. Если нет: не брать последнюю выписку.
- [ ] **Разобрать освобождение.** условия проверены. Если нет: оставить открытый вопрос.
- [ ] **Уточнить долю и доход.** собственник определён. Если нет: разнести участников.

## Доход и уменьшение

- [ ] **Сверить цену.** совпадает с документами. Если нет: исправить ввод.
- [ ] **Получить кадастровые данные.** дата и стоимость применимы. Если нет: найти источник.
- [ ] **Проверить коэффициент.** учтён регион. Если нет: сверить действующее правило.
- [ ] **Подтвердить расходы.** оплата и допустимость проверены. Если нет: собрать документы.
- [ ] **Уточнить предел вычета.** учтены продажи за год. Если нет: не размножать миллион.
- [ ] **Выбрать один способ.** нет двойного уменьшения. Если нет: разделить варианты.

## Алгоритм и вывод

- [ ] **Свести базу.** доход и уменьшение ясны. Если нет: пересчитать разность.
- [ ] **Проверить шкалу.** учтён вид дохода. Если нет: не копировать другую шкалу.
- [ ] **Уточнить другие базы.** допущение явно записано. Если нет: собрать сведения.
- [ ] **Сохранить ввод.** дата и сервис известны. Если нет: записать условия.
- [ ] **Объяснить расхождение.** найдено первое разное поле. Если нет: проверить алгоритм.
- [ ] **Назначить проверку.** есть документ и ответственный. Если нет: отделить декларацию от суммы.

# Проверьте входные данные

Не подменяйте неизвестные значения нулями. Если расход назван со слов, отдельно укажите документ, который его подтвердит.

Код объекта: _____ Год дохода: _____

| Поле исходных данных | Значение / документ | Подтверждено / открытый вопрос |
|---|---|---|
| Год / статус / доля | | |
| Срок / освобождение | | |
| Цена / кадастр | | |
| Расходы / вычет | | |
| Другие значимые базы | | |

Принятый доход после проверки: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующей сверки: _____

# Сопоставьте два расчёта

Найдите первую различающуюся строку. Сохраните адреса сервисов, даты проверки и все введённые значения.

| Строка сравнения | Расчёт А / расчёт Б | Причина / что проверить |
|---|---|---|
| Принятый доход | | |
| Метод уменьшения | | |
| Сумма уменьшения | | |
| База и шкала | | |
| Налог / допущения | | |

## Пять сигналов, при которых нужно уточнение

**В калькуляторе неизвестное поле записано нулём.** верните статус «не проверено».

**Цена умножена на 13% без проверки базы.** пройдите предыдущие этапы.

**Вычет прибавлен к полным расходам.** разделите альтернативные способы.

**Миллион назначен каждому объекту автоматически.** проверьте годовой предел.

**Меньший ответ назван подтверждённой экономией.** проверьте исходные условия и документы.

# Согласуйте следующий шаг

## Объясните разницу клиенту

«Расчёты расходятся из-за [поле]. Подтверждено [документы]. Для вывода нужно [сведения]. До проверки спорную сумму не включаем в бюджет следующей покупки. Следующий результат [документ], ответственный [имя], срок [дата]».

## Первое действие после чтения

Возьмите два предварительных расчёта одного объекта. Выпишите входные значения в соседние столбцы. Выделите первое расхождение и получите документ, который его разрешит.

Ответственный за проверку: _____

Документ для следующего шага: _____

**Другие материалы Нейросистемы →**

## Риелтору: исходные данные каждый раз собираются заново?

Диагностическая карта поможет улучшить опрос, передачу документов и контроль следующего действия. Налог конкретного продавца проверяется отдельно по его обстоятельствам.

**Пройти диагностическую карту риелтора →**

Проверено 19.09.2026 по действующим статьям НК РФ. К-10 — учебная проверка логики, не тест реальных сайтов. Суммы действуют только при перечисленных допущениях.

НК РФ, статья 217.1: сроки и основания освобождения

НК РФ, статья 220: расходы и имущественные вычеты

НК РФ, статья 214.10: доход и кадастровая стоимость

НК РФ, статья 224: ставка для соответствующей совокупности баз