После московской реновации: налоговая папка продавца

Соберите историю прав и расходов, чтобы свежая выписка не стала причиной ошибочного налогового вывода.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Две временные линии, учебная арифметика базы, папка подтверждений, 18 проверок и вопросы налоговому специалисту.

Основной сценарий — московская программа реновации. Иные случаи замены жилья, доли, доплаты и статус продавца требуют отдельной оценки. Это подготовка данных, не персональный налоговый расчёт.

История прав и связь объектов

Собственник получил замену прежнего жилья и планирует продажу, ориентируясь только на новую дату регистрации.

Поле	Что записать	Чем подтвердить
Старое право	Дата и основание	Документы приобретения
Прекращение	Дата и причина	Документы замены
Новое право	Объект и состав прав	Регистрация / соглашение
Продажа	Сценарий и продавец	Точные исходные данные

Что подготовить

• История прежнего и нового права отдельно по каждому продавцу и доле.

• Документ предоставления взамен и основание программы или решения власти.

• Договоры приобретения, подтверждения платежей и относящихся доплат.

• Данные для проверки освобождения, дохода, налогового статуса и года продажи.

Сценарий, срок и освобождение

1. Установите сценарий

Проверьте, что предоставлено взамен, по какому основанию и кому. Отделите дополнительную покупку, изменение долей и денежную компенсацию с последующей самостоятельной покупкой.

Готово: К папке применяется подходящий сценарий.

Не делайте так: Называть любую новостройку после переезда реновацией.

2. Восстановите историю

Соберите даты и основания прежнего права, прекращения и нового права. Для московской программы проверьте включение периода старого владения и применимый минимальный срок.

Готово: Расчёт не начинается автоматически с новой выписки.

Не делайте так: Подменять годы собственности годами проживания.

3. Проверьте освобождение

Передайте специалисту полный набор условий, включая основания приобретения и особенности участников. В немосковских случаях учитывайте постановление КС №26-П и его ограничения; не переносите правило на любую замену.

Готово: Есть обоснованная развилка: освобождение или расчёт.

Не делайте так: Обещать всем участникам три года либо всем отсутствие льготы.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Расходы, база и вывод

4. Подтвердите расходы

Если нужно рассчитывать облагаемый доход, соберите допустимые расходы на приобретение освобождённого и предоставленного жилья по документам. Сумма в оценке не равна личному расходу. Доплаты и состав приобретения выделите отдельно.

Готово: У каждой заявленной суммы есть основание и платёж.

Не делайте так: Включать ремонт и переезд автоматически.

5. Разделите расчётные уровни

Проверьте величину учитываемого дохода, включая применимые правила кадастрового порога. Выберите допустимый способ уменьшения. Не складывайте безусловно вычет и расходы. Полученную базу не называйте налогом.

Готово: Понятны входные данные, исключения и результат.

Не делайте так: Умножить цену из объявления на привычный процент.

6. Согласуйте вывод

Зафиксируйте подтверждённое, неизвестное и ответственного. Окончательный расчёт привязан к продавцу и году. До него используйте предварительную оценку с условиями, а не обещание точного налога.

Готово: Собственник понимает, что нужно сделать до решения о цене.

Не делайте так: Считать отсутствие бумаги доказанной нулевой суммой или подтверждённым расходом.

Ответственный и срок следующего действия:

Две временные линии и одна модель

Две учебные истории московской замены. Точные периоды и остальные условия нужно проверять по документам каждого собственника.

Сценарий	Прежнее право	Новое право / продажа	Вывод
А	Август 2018	2025 / сентябрь 2026	Старый период более 5 лет; проверить освобождение
Б	2024	2025 / 2026	Сам факт замены не делает срок достаточным
Расчёт Б*	Расход 4 млн ₽	Допустимая доплата 0,6 млн ₽	При доходе 10 млн ₽: база 5,4 млн ₽

*Только учебное допущение: освобождения нет, доход уже проверен, расходы допустимы и подтверждены. 10 - 4 - 0,6 = 5,4 млн ₽ — база, не налог. Рыночная стоимость новой квартиры расходом не подставляется.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
В новой выписке год — значит платим	Собираем старое право и основание замены, затем проверяем срок
Новая квартира стоит 10 млн — это расход	Расход устанавливается по допустимому основанию и платёжным документам

Выберите следующее действие

Развилка	Что нужно	Следующий шаг
Московская программа	Связь объектов и история	Проверить специальные нормы
Иное решение власти	Основание, статус прежнего жилья	Оценить КС №26-П
Добровольная новая покупка	Самостоятельная история	Не складывать сроки автоматически
Освобождения нет	Доход и расходы	Персональный расчёт
Есть доплата / доли	Состав прав и платежей	Разделить участников и суммы

Вопросы для рабочего разговора

1. Какое основание у прежнего права?
2. Что именно предоставлено взамен?
3. Какой период и почему включается?
4. Какие расходы документально допустимы?
5. Какие условия остаются непроверенными?

18 проверок результата

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

История

- [ ] **Продавец.** Определён отдельно. Если нет: разделите участников.
- [ ] **Старое право.** Дата и основание есть. Если нет: получите.
- [ ] **Прекращение.** Причина подтверждена. Если нет: уточните.
- [ ] **Замена.** Есть связующий документ. Если нет: получите.
- [ ] **Новое право.** Состав понятен. Если нет: сверьте доли.
- [ ] **Проживание.** Не подменяет владение. Если нет: исправьте хронологию.

Основание

- [ ] **Программа.** Установлена по документам. Если нет: не верьте названию.
- [ ] **Срок.** Выбран с основанием. Если нет: проверьте условия.
- [ ] **Освобождение.** Проверяется раньше базы. Если нет: измените порядок.
- [ ] **КС 2026.** Учтён где применимо. Если нет: проверьте ограничения.
- [ ] **Доплаты.** Выделены по назначению. Если нет: раскройте состав.
- [ ] **Статус.** Данные продавца учтены. Если нет: уточните расчёт.

Деньги

- [ ] **Старые расходы.** Есть доказательства. Если нет: соберите платежи.
- [ ] **Новые расходы.** Допустимость проверена. Если нет: не включайте всё.
- [ ] **Доход.** Величина обоснована. Если нет: проверьте порог.
- [ ] **Вычет / расходы.** Не сложены механически. Если нет: выберите по правилам.
- [ ] **База / налог.** Разделены. Если нет: переименуйте итог.
- [ ] **Вывод.** Есть условия и ответственный. Если нет: согласуйте.

Налоговая папка продавца

Свяжите каждую дату и сумму с подтверждением. Для нескольких продавцов заполните отдельные листы.

Объект / код: _____ Дата: _____

Событие / сумма	Дата / значение	Документ	Что уточнить
Старое право			
Прекращение			
Предоставление			
Новое право			
Старые расходы			
Доплата			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Вопросы специалисту до сделки

По КС №26-П проверьте условия временного порядка, в том числе статус аварийности / непригодности прежнего жилья. Не обещайте автоматический пересмотр прошлых налогов.

Налоговый вопрос	Нужные данные	Ответственный / срок
Минимальный срок		
Освобождение		
Доход и расходы		
Итоговый расчёт		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Срок считают только по новой выписке. восстановите старую историю.

Всем обещают одинаковые три года. проверьте основание.

Вне Москвы всегда отказывают в учёте. проверьте позицию КС 2026 и условия.

Рыночную оценку записали расходом. запросите допустимые платежи.

Базу называют окончательным налогом. проведите персональный расчёт.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Новая дата регистрации ещё не означает отсчёт с нуля. Соберём прежнее право, документ замены и условия освобождения. Если нужен налоговый расчёт, подтвердим доход и расходы. До проверки итоговая сумма остаётся предварительной».

Первое действие после чтения

Попросите у собственника документы прежнего приобретения и замены, не ограничиваясь новой выпиской.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Налоговые вопросы всплывают только перед сделкой?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить подготовку собственника, сбор подтверждений и объяснение состава сопровождения.

Разобрать подготовку продажи →

НК РФ и постановление КС РФ №26-П от 22.04.2026 проверены 24.09.2026. КС предусмотрел ограничения для временного порядка и пересмотра прошлых обязательств. Ставка и итоговый налог здесь не рассчитываются.

НК РФ: статья 217.1, срок владения и освобождение

НК РФ: статья 220, имущественные вычеты

КС РФ: постановление от 22.04.2026 № 26-П

ФНС: срок владения квартирой, полученной по реновации