Налоговый бриф сделки: даты, основания, расходы и вопросы

Подготовьте понятную историю объекта для налогового консультанта: что произошло, чем подтверждено и чего ещё не хватает.



13 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два учебных продавца с одинаковой ценой, разные основания приобретения, журнал событий и расходов. Отдельный чек-лист проверяет комплектность передачи.

Новый инструмент Нейросистемы риелтора. Анна, Борис, даты и суммы вымышлены. Это наш бриф, а не материалы курса Вадима Баранчи.

Одинаковая цена, разная история

Клиент просит сумму налога, а у агента есть только предполагаемая цена продажи и неполный рассказ о приобретении.

Сведения	Анна / А-01	Борис / Б-01
Цена продажи	План: 8 млн ₽	План: 8 млн ₽
Основание	Покупка	Наследство
События	Приобретение в 2024	Смерть в 2021, регистрация в 2024
Пробел	Подтверждение расчётов	Подтверждения основания и дат

Подготовьте исходные данные

• Сформулируйте вопрос и период: планирование, договор или уже полученный доход.

• Разделите объекты и доли; у каждого должна быть своя карточка.

• Соберите основание, даты событий и доступные подтверждения.

• Согласуйте с консультантом дополнительные сведения, включая статус продавца и особенности объекта.

Объект, события и суммы

1. Опишите задачу и объект

Запишите год, вид имущества, долю и состоявшиеся либо планируемые действия.

Готово: План не принят за уже полученный доход.

Не делайте так: Смешивать квартиру и участок одной строкой.

2. Восстановите события

Разведите основание приобретения, оплату, регистрацию и последующие изменения.

Готово: У каждой даты есть источник.

Не делайте так: Использовать одну дату для всех оснований.

3. Разделите суммы

Укажите планируемую цену, условия договора, поступления и заявленные расходы отдельно.

Готово: Неизвестное не заменено нулём.

Не делайте так: Начинать вычисление по цене объявления.

Что нужно получить перед продолжением

Подтверждения, передача и ответ

4. Свяжите расход с материалом

Отметьте объект, событие, платёж и полученные подтверждения.

Готово: Заявленное отделено от проверенного.

Не делайте так: Считать любой чек принимаемым расходом.

5. Передайте версию брифа

Приложите перечень файлов, пробелы и конкретные вопросы консультанту.

Готово: Известно, на какой сценарий нужен ответ.

Не делайте так: Написать только: сколько налога?

6. Зафиксируйте ответ и действия

Сохраните исходные данные, условия, задачи по декларации и уплате, исполнителя и срок.

Готово: Новое обстоятельство возвращается на проверку.

Не делайте так: Переносить ответ на изменившийся сценарий.

Что проверить после выполнения

Цена по 8 млн: чего ещё не хватает

Учебные числа не являются расчётом. Итоговый налог для Анны и Бориса в этом примере не определяется.

Карточка	Известное по сценарию	Что проверить
А-01	Покупка в 2024, цена договора 6 млн ₽	Фактические расчёты и подтверждения
Б-01	Наследование, события 2021 и 2024	Основание и применимая точка отсчёта
Обе	План продажи по 8 млн ₽ в 2026	Другие необходимые сведения и условия

Совпала только предполагаемая цена. Основания и необходимые подтверждения разные; одинаковую сумму налога из этого вывести нельзя.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
В собственности с 2024 — всё ясно	Запишем основание и отдельные даты событий.
Расходы 6 млн подтверждены договором	Цена указана; фактические расчёты и применимость проверяются.

Выберите действие по ситуации

Исходное состояние	Что сделать	Какой статус оставить
Только слова клиента	Уточнить подтверждение	Сообщено
Файл получен	Определить, что он подтверждает	Получен, не всё проверено
Даты различаются	Передать оба источника	Открытый вопрос
Изменились условия	Подготовить новую версию	Нужна проверка ответа

Уточните перед решением

1. Какое событие и каким документом подтверждает нужную дату?
2. Какие расходы заявлены и какие материалы об оплате доступны?
3. Какие допущения использованы и что изменит ответ?

18 проверок налогового брифа

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

Объект и хронология

- [ ] **Вопрос.** Сформулирован. Если нет: опишите решение клиента.
- [ ] **Год.** Указан. Если нет: разведите периоды.
- [ ] **Объект.** Выделен. Если нет: не смешивайте имущество.
- [ ] **Основание.** Названо. Если нет: уточните приобретение.
- [ ] **События.** Разделены. Если нет: составьте хронологию.
- [ ] **Даты.** Имеют источники. Если нет: сохраните неопределённость.

Суммы и материалы

- [ ] **Цена.** Имеет статус. Если нет: план не договор.
- [ ] **Поступления.** Описаны. Если нет: уточните даты расчётов.
- [ ] **Расходы.** Разделены. Если нет: не объединяйте траты.
- [ ] **Связь с объектом.** Понятна. Если нет: проверьте назначение.
- [ ] **Подтверждения.** Перечислены. Если нет: создайте реестр.
- [ ] **Применимость.** Не придумана. Если нет: передайте консультанту.

Передача и ответ

- [ ] **Пробелы.** Видны. Если нет: не ставьте нули.
- [ ] **Версия.** Обозначена. Если нет: укажите сценарий.
- [ ] **Статус продавца.** Уточняется по задаче. Если нет: не судите по гражданству.
- [ ] **Условия ответа.** Сохранены. Если нет: уточните пределы.
- [ ] **Обязанности.** Рассмотрены отдельно. Если нет: уточните декларацию и уплату.
- [ ] **Контроль.** Назначен. Если нет: запишите кто и когда.

Журнал событий объекта

Сначала события и источники. Не подставляйте первое число месяца или ноль вместо неизвестного.

Код задачи: _____ Дата: _____

Событие / дата	Объект / сумма	Подтверждение	Открытый вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Расходы и их подтверждения

Цена договора, фактическая оплата и применимость расходов — отдельные вопросы. Здесь нет автоматического вычета.

Расход / объект	Кто / когда оплатил	Документ / статус	Что проверить

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Одна дата на всё. Разведите события..

Нет документа стало нулём. Верните неизвестное..

Чек равен принятому расходу. Уточните применимость..

Смешаны объекты. Разделите карточки..

Ответ без версии. Сопоставьте исходные данные..

Согласуйте следующий шаг

Как объяснить необходимость исходных данных

«Сначала восстановим основание, даты и подтверждения. Затем передадим консультанту конкретный сценарий и получим ответ с условиями».

Первое действие после чтения

Заполните отдельные карточки Анны и Бориса. Проверьте, что одинаковая цена не скрыла разные основания приобретения.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Документы приходится собирать повторно?

Пройдите диагностическую карту для риелторов и проверьте сбор сведений, постановку вопросов экспертам и контроль ответов. Налоговый расчёт выполняется отдельно.

Проверить организацию консультаций →

Подготовлено 26.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Вадим Баранча: официальные сведения об образовательной программе «Налоги для риэлтора»

ФНС: начало минимального срока владения, разъяснение от 26.02.2026

ФНС: продажа недвижимости и документально подтверждённые расходы

Две заполненные карточки для сравнения

Все сведения учебные. Утверждение об освобождении или итоговом налоге не делается.

Поле	А-01: Анна	Б-01: Борис
Вопрос	План продажи в 2026	План продажи в 2026
Цена	8 млн ₽, предполагаемая	8 млн ₽, предполагаемая
Приобретение	Купля-продажа в 2024	Наследование
Дополнительная дата	Платежи уточняются	Смерть наследодателя в 2021
Регистрация	Нужна точная дата	2024, нужна точная дата
Расходы	6 млн ₽ по договору	Исходные сведения уточняются
Нехватка	Подтверждение расчётов	Материалы основания и событий

Вопрос по Анне

Какие подтверждения нужны для оценки расходов и какие иные данные влияют на сценарий?

Вопрос по Борису

Какое событие и подтверждение определяют начало срока владения именно в этом случае?

Почему это важно

Один показатель совпал, история приобретения — нет. Переносить готовый ответ между карточками нельзя.

Реестр подтверждений: не просто папка

Показываем, что конкретный материал подтверждает и какой вопрос остаётся.

Материал	Уже известно	Открытый вопрос
Договор А-01	Предусмотренная цена	Фактические расчёты
Платёжные материалы А-01	Запрошены	Состав и содержание
Основание Б-01	Наследование по сценарию	Подтверждение событий
План продажи	Цена и год со слов	Согласованные условия

Общий ориентир ФНС

Для наследственного жилья ФНС связывает начало срока с датой смерти наследодателя; для готовой квартиры по ДДУ — с полной оплатой по договору. Нужны обстоятельства и подтверждения.

Отдельный вопрос расходов

ФНС описывает уменьшение дохода на фактические документально подтверждённые расходы приобретения. Применимость конкретных затрат проверяется отдельно.

Назовите файл понятно

Код объекта, вид материала, дата и версия. Не заменяйте содержание названием «всё для налога».

Что ещё уточнить

Состав объекта, доли, статус продавца, кадастровые сведения и дополнительные обстоятельства — по задаче консультанта.

Запрос консультанту и возврат ответа

Наша форма передачи, а не универсальный налоговый расчёт.

Текст по Анне

«План продажи А-01 в 2026 за 8 млн ₽. Покупка в 2024, цена договора 6 млн ₽. Подтверждения расчётов запрошены. Просим определить необходимые данные и порядок оценки, отдельно — влияние пробелов».

Текст по Борису

«Объект Б-01 получен по наследству. События 2021 и 2024 годов выделены отдельно. Просим проверить точку отсчёта, применимые условия и нужные подтверждения для планируемой продажи».

Запросите структуру ответа

Исходные данные и версия; применённые условия; что ещё проверить; действия по декларации и уплате; кто и в какой срок выполняет.

Ответ клиенту до проверки

«Цену записали. Уточним основание, даты и подтверждения расчётов, затем получим предметный ответ. Пока сумму и освобождение не подтверждаем».

Если материал не получен

Укажите, кто выясняет возможность его получения и какой вопрос он разрешает. Невозможность получить документ тоже передайте специалисту.

Если сценарий изменился

Сохраните предыдущую версию. Уточните, действует ли ответ при новой цене, дате, составе объекта или расчётах.

Проверка с помощью ИИ

На вымышленных А-01 и Б-01 попросите найти незаполненные поля. Запретите модели считать налог, придумывать платежи и определять освобождение.