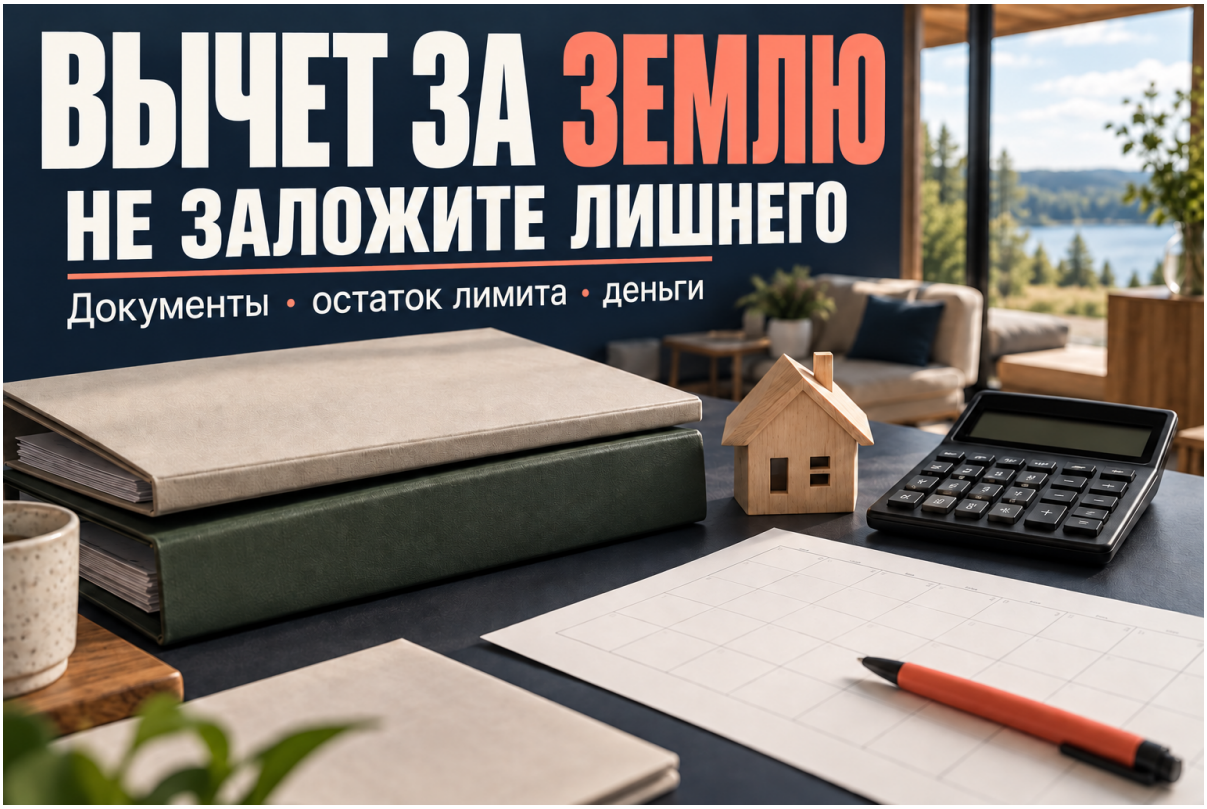
Вычет за землю: какие условия ещё не выполнены

Проверьте объект, дату возникновения права, остаток лимита и доход. Отделите расчёт будущего возврата от денег, которые уже доступны для следующего платежа.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два сценария 3-17: пустой участок и земля с жилым домом. Остаток 800 тысяч вычета, возврат 104 или 52 тысячи в двух условных вариантах дохода.

Для риелтора. 3-17 вымышлен. В расчёте Б — резидент, подходящий зарплатный доход, НДФЛ 13%, нет других вычетов. Право и расходы предполагаются подтверждёнными; проценты по кредиту не учитываются.

Два сценария земли и дома

Покупатель закладывает предполагаемый возврат налога в бюджет покупки или строительства до проверки объекта, старого вычета и доходов.

З-17	Исходные данные	Что проверить
А: только земля	1,6 млн ₽; август 2026	Дом не зарегистрирован
Б: земля и дом	1,6 + 2,4 млн ₽; июль 2026	Права и расходы подтверждены в модели
История Б	1,2 млн вычета впервые в 2019	Остаток 800 тыс. ₽
Два дохода Б	900 тыс. или 400 тыс. ₽	Разные варианты одного расчёта

Что подготовить для налогового разбора

• Сведения о земле и жилом доме, назначении объектов и регистрации прав.

• Договоры, платежи и документы по строительным расходам.

• История основного вычета: первое использование и принятая сумма расходов.

• Период, подходящие доходы, удержанный налог и другие вычеты.

• Источники оплаты и обстоятельства, влияющие на допустимость расходов.

Право, история и расходы

1. Сопоставьте землю и жилой дом

Проверьте назначения объектов и регистрацию прав. В сценарии А есть только участок ИЖС за 1,6 млн: условие о зарегистрированном жилом доме ещё не выполнено. Не считайте план стройки состоявшимся фактом.

Готово: Понятен факт, от которого зависит возникновение права по земле.

Не делайте так: Обещать возврат сразу после оплаты пустого участка.

2. Проверьте историю лимита

Запросите первую историю получения и использованную сумму вычета. В сценарии Б с первым использованием в 2019 году принято 1,2 млн расходов; из основного предела 2 млн остаётся 800 тысяч.

Готово: Остаток подтверждается историей, а не суммой когда-то полученного перевода.

Не делайте так: Дать земле и дому по отдельному основному лимиту.

3. Соберите реестр расходов

Свяжите сумму, объект или работу, платёж и источник денег. Отделите неподтверждённое и расходы, допустимость которых требует оценки. Средства маткапитала и иные исключённые источники проверяйте отдельно.

Готово: У каждого расхода видны документ и статус, общий платёж не учтён дважды.

Не делайте так: Принять смету будущих работ за уже понесённые расходы.

Какое условие пока не подтверждено:

Расчёт и календарь денег

4. Сопоставьте вычет с доходом

В учебном Б при подходящем доходе 900 тысяч и вычете 800 тысяч база становится 100 тысяч. Налог по 13% снижается со 117 до 13 тысяч; разница 104 тысячи. Условия примера нельзя переносить на любые доходы.

Готово: Расчёт использует период, вид дохода и соответствующую ставку.

Не делайте так: Умножать всю цену земли и дома на рекламный процент.

5. Проверьте вариант меньшего дохода

При доходе 400 тысяч в тех же условиях исходный налог 52 тысячи. Используется 400 тысяч вычета, база нулевая; возврат 52 тысячи. Остаток ещё 400 тысяч расходов переносится по правилам, без обещания даты.

Готово: Разделены использованная сумма, возврат и оставшийся вычет.

Не делайте так: Считать остаток вычета суммой, которую уже должны перечислить.

6. Составьте календарь действий

Отметьте покупку, регистрацию дома, проверку документов, способ получения и фактическое поступление. До подтверждения суммы и срока не используйте ожидание возврата как гарантированный источник ближайшего платежа.

Готово: Есть текущий статус, недостающий документ и следующий ответственный.

Не делайте так: Указать один срок от покупки земли до денег без проверки этапов.

Что клиент уже включил в бюджет:

3-17: вычет и возврат — разные суммы

Сценарий Б: расходы 4 млн допустимы; основной вычет впервые использован в 2019 на 1,2 млн. Резидент, только подходящий зарплатный доход, ставка 13%, иных вычетов нет; налог удержан полностью. Два варианта одного условного года, не реальные заявки.

Показатель	Доход 900 тыс. ₽	Доход 400 тыс. ₽
Остаток вычета до года	800 000 ₽	800 000 ₽
Использовано за год	800 000 ₽	400 000 ₽
Налог до вычета	117 000 ₽	52 000 ₽
База после вычета	100 000 ₽	0 ₽
Налог после вычета	13 000 ₽	0 ₽
Возврат в модели	104 000 ₽	52 000 ₽
Осталось вычета	0 ₽	400 000 ₽

Сумма расходов к вычету и возвращаемый налог — разные величины. В варианте 400 тысяч дохода остаток 400 тысяч означает будущую возможность использования по правилам, а не готовый перевод 400 тысяч рублей.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Вернёте 13% со всей покупки	Проверяем право, остаток, доход и налог за нужный период
Осталось 800 тысяч к возврату	Остаток вычета 800 тысяч; сумма налога к возврату считается отдельно

Пять подтверждений до обещания денег

Проверка	Подтверждение	Следующий результат
Земля и дом	Сведения об объектах и правах	Факт возникновения права
История вычета	Прошлые принятые расходы	Остаток основного лимита
Затраты	Договоры и платежи	Реестр допустимых расходов
Доход и налог	Данные нужного периода	Расчёт суммы и остатка
Путь получения	Условия выбранного способа	Действие с документами

Вопросы к первой консультации

1. Есть ли зарегистрированный жилой дом, связанный с участком?
2. Когда впервые использовался основной вычет и в какой сумме?
3. Какие расходы оплачены и подтверждены, что исключается?
4. Какой доход и удержанный НДФЛ относятся к рассматриваемому периоду?
5. Какое условие ещё мешает назвать сумму обоснованно?

18 проверок права и расчёта

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

Объект и право

- [ ] **Определить вид земли.** назначение проверено. Если нет: получить сведения.
- [ ] **Уточнить статус дома.** документы прочитаны. Если нет: не считать дачу жилым домом по фото.
- [ ] **Сверить права.** регистрация подтверждена. Если нет: найти недостающий факт.
- [ ] **Разделить план и факт.** даты помечены. Если нет: не обещать будущую регистрацию.
- [ ] **Уточнить первый вычет.** год использования известен. Если нет: проверить историю.
- [ ] **Рассчитать остаток.** суммы подтверждены. Если нет: не удваивать лимит.

Расходы и расчёт

- [ ] **Собрать договоры.** объекты и суммы связаны. Если нет: получить документ.
- [ ] **Сопоставить платежи.** расходы подтверждены. Если нет: найти связь с работой.
- [ ] **Разделить источники.** исключённая часть видна. Если нет: уточнить оплату.
- [ ] **Проверить ограничения.** обстоятельства учтены. Если нет: передать специалисту.
- [ ] **Определить доход.** период и база понятны. Если нет: не смешивать разные налоги.
- [ ] **Сверить удержанный НДФЛ.** сумма известна. Если нет: получить данные.

Возврат и действие

- [ ] **Учесть другие вычеты.** полная картина собрана. Если нет: не считать изолированно.
- [ ] **Отделить вычет от возврата.** величины подписаны. Если нет: исправить расчёт.
- [ ] **Проверить остаток после года.** перенос понятен. Если нет: не обещать дату денег.
- [ ] **Выбрать маршрут.** условия способа подходят. Если нет: уточнить в фнс.
- [ ] **Обновить бюджет.** ожидание отделено от денег. Если нет: убрать неподтверждённый источник.
- [ ] **Назначить документ.** есть ответственный. Если нет: поставить конкретную задачу.

Карта исходных данных

Соберите данные одного клиента под условным кодом. Не переносите предположения учебного примера в его расчёт.

Код клиента: _____ Период: _____

Блок	Факт / документ / дата	Неизвестно / действие
Земля и дом		
Первый вычет / остаток		
Расходы / источники		
Доход / налог / период		
Способ / текущий статус		

Первое недостающее подтверждение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Контроль получения документа: _____

Календарь условий и поступления

Дату ставьте вместе со статусом. Планируемое событие не означает выполненное условие. Для бюджета отдельно отметьте уже доступные деньги.

Событие	Факт или план / дата	Подтверждение / кто
Покупка земли		
Регистрация дома		
Проверка права и сумм		
Подача / подтверждение		
Поступление денег		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

На земле ещё нет зарегистрированного жилого дома. проверьте момент возникновения права.

Историю вычета клиент не помнит. получите подтверждение прежнего использования.

В сумму включены все будущие работы. отделите факт расходов от плана.

Указан только максимальный процент. сверьте конкретную базу и доход.

Возврат уже включён в ближайший платёж. уточните сумму, этап и источник покрытия.

Согласуйте следующий шаг

Объясните покупателю текущий статус

«По участку и дому подтверждено [что]. Для расчёта ещё нужно [документ]. Остаток основного вычета [сумма расходов], предполагаемый возврат [расчёт при условиях]. До подтверждения не считаем его доступными деньгами на ближайший платёж».

Первое действие после чтения

Возьмите один запрос покупателя о вычете. Заполните четыре строки: земля и дом, история лимита, расходы, доход. Выберите первое недостающее подтверждение и назначьте его получение.

Ответственный за получение: _____

Документ для следующего шага: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент считает будущий вычет деньгами на сделку?

Диагностическая карта поможет улучшить первый опрос, проверку финансовых ожиданий и передачу задачи специалисту. Она не определяет право клиента на вычет.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по НК 220 и материалам ФНС. Условия учебного расчёта указаны явно. Универсальный максимум 260 тысяч не заявляется; право, сумма и порядок реального вычета требуют проверки.

НК РФ, статья 220: условия, расходы и лимит

ФНС: имущественный вычет при приобретении

ФНС, 15.05.2026: незавершённый ИЖС и право на вычет

ФНС, 19.02.2026: вычет при прогрессивной шкале