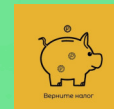


МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

**Налоги до сделки: как не
потерять клиента.**





Ковалева Динара
Основатель компании

000 Верните налог

ТОПовая компания в области возврата и оптимизации налогов для физических лиц

1

1 МЛРД налогов вернули

2

30 000 деклараций сдали

3

эксперты по налогам с 2019
года

4

+5 000 споров с налоговой
выиграны



Fresh Up!

МОСКОВСКИЙ
РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ



Гильдия
риэлторов
Москвы

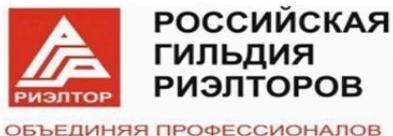
2026



CENTURY 21



SMARENT



На Петровке





Налоги до сделки



Почему важно разбирать налоги до сделки

Большинство налоговых рисков можно устранить только ДО подписания договора



Как не откладывать продажу до минимального срока

До сделки доступно больше способов оптимизации налогов



ТОП-3 ошибки клиентов после сделки

Из-за которых налог оказывается выше ожиданий



Почему «после сделки» — уже ПОЗДНО

Главная ошибка клиентов и агентов — считать налоги *после* подписания договора

Что происходит на практике:

Сделка зарегистрирована
Изменить условия уже невозможно

Срок владения нужно
доказать
Налоговая инспекция видит только
данные Росреестра

Статус объекта неизменен
Жилое/нежилое уже в базе ФНС

80% налоговых ошибок невозможно исправить после сделки



ТОП-3 ошибки, из-за которых доначисляют налог

1

Неверный расчёт срока
владения по ДДУ

Клиенты думают, что срок
идёт с даты ДДУ или оплаты,
но ФНС считает с регистрации
права

2

Путаница: жилая / нежилая
недвижимость

Апартаменты не являются
жилой недвижимостью —
срок владения всегда 5 лет

3

Ошибка в статусе дома: жилая
или нежилая

Садовый дом не попадает под
льготу «единственного
жилья»

Каждая из них = 💣 налог 💣 штрафы 💣 претензии к агенту



Кейс №1 — Жилой дом или садовый дом

Самая опасная ошибка по домам

Клиенты думают:

«Это мой единственный дом — значит 3 года»

Как на самом деле:

 Жилой дом

Возможно применение льготы 3 года (единственное жильё)

 Садовый / нежилой дом

ТОЛЬКО 5 лет, льгота не применяется

  Название объекта берётся строго из Росреестра



Кейс №1 — Пример расчёта

Ситуация клиента

- Дом зарегистрирован как «садовый дом»
- Единственное жильё клиента (3 года)
- Клиент рассчитывал на льготу

Решение налоговой

- ✗ Льгота не применяется
- ✗ Минимальный срок: 5 лет
- ✗ Налог начисляется полностью

1

Фактический срок владения
3 года

2

Требуемый минимум
5 лет

Результат: Клиент вынужден платить налог, которого можно было избежать



Кейс №2 — Срок владения по ДДУ

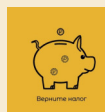
«Я оплатил по ДДУ 5–6 лет назад — значит налога не будет»

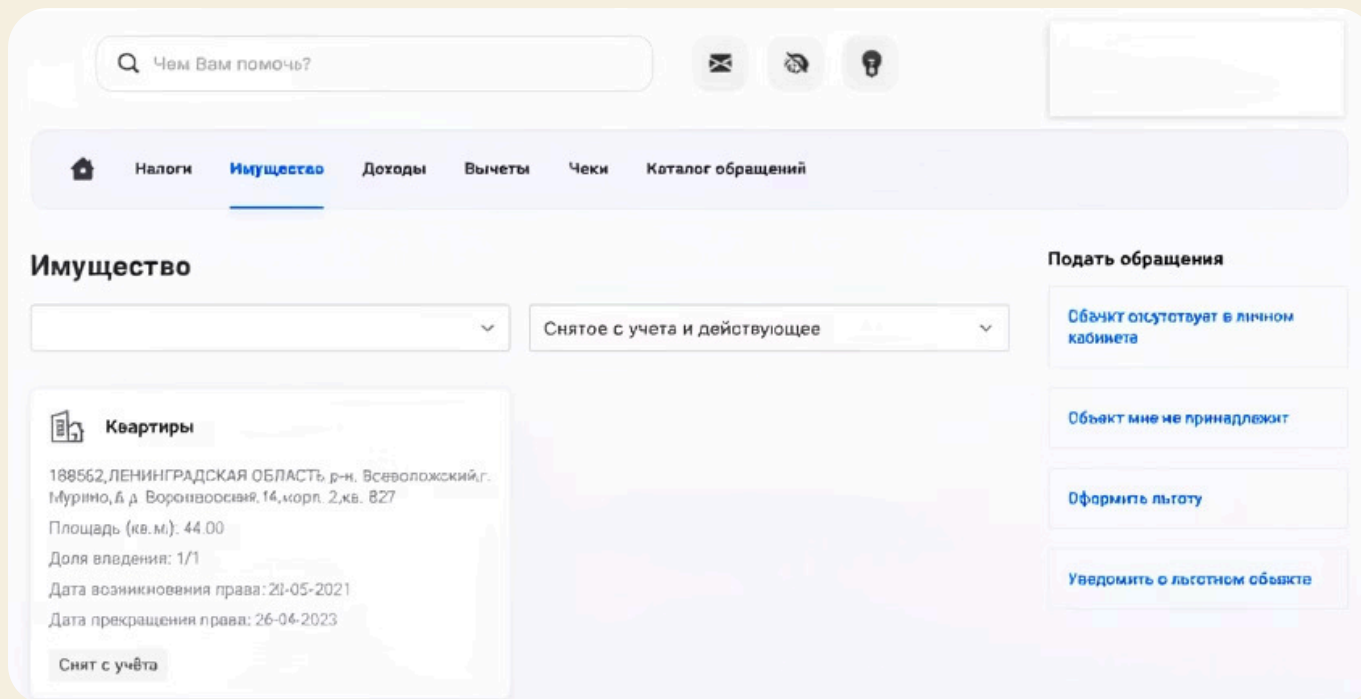
Как считает налоговая на самом деле:

! Смотрят срок владения

! Присылают требование о сдаче декларации

📌 📌 ФНС видит только запись в Росреестре





Чем Вам помочь?

Налоги **Имущество** Доходы Вычеты Чеки Каталог обращений

Имущество

Снятое с учета и действующее

Квартиры

188562, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, р-н. Всеволожский, г. Мурино, д. Вороново-14, корп. 2, кв. 827
Площадь (кв. м): 44,00
Доля владения: 1/1
Дата возникновения права: 21-05-2021
Дата прекращения права: 26-04-2023
Снят с учёта

Подать обращения

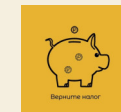
Объект отсутствует в личном кабинете

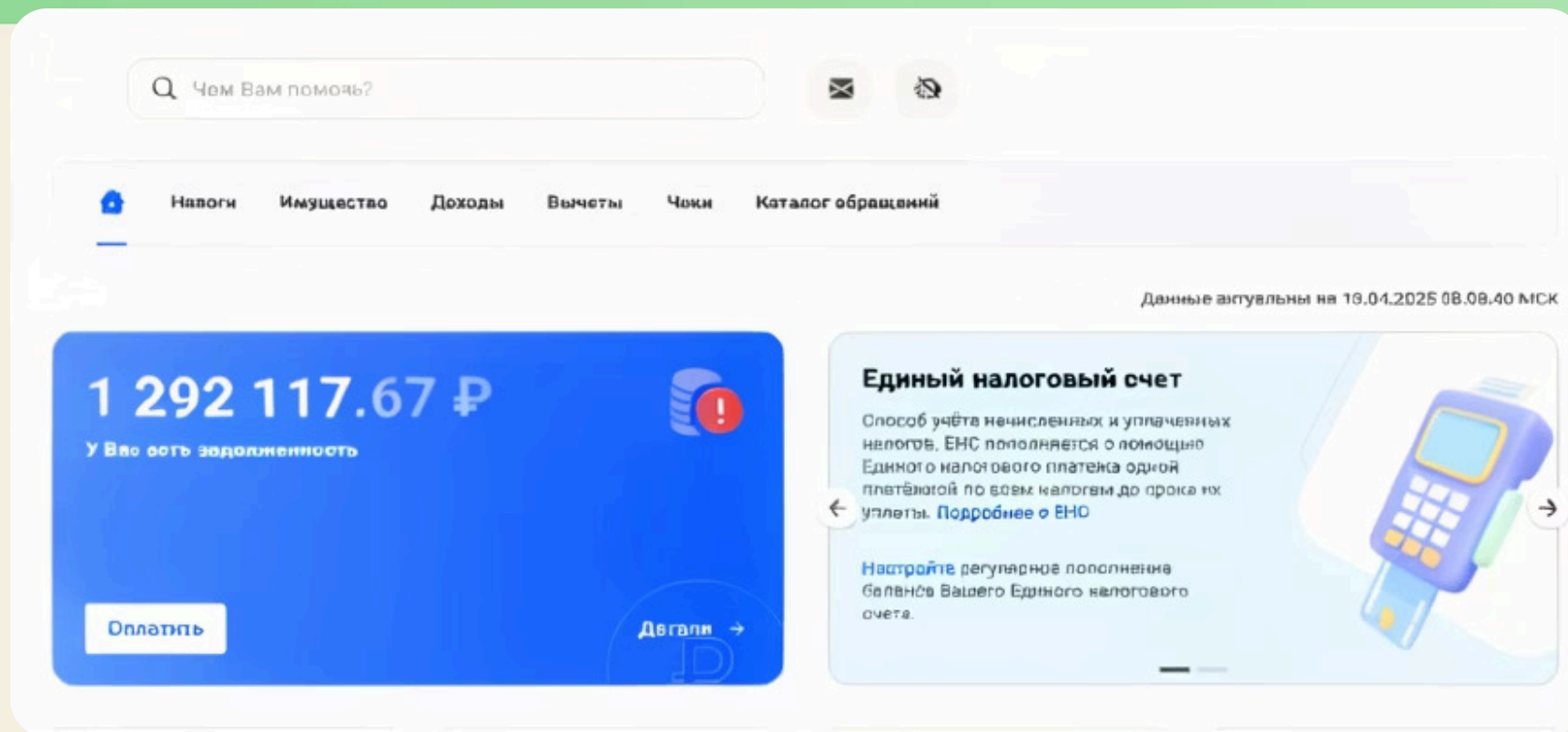
Объект мне не принадлежит

Оформить льготу

Уведомить о льготном объекте

В 2023 году продала новостройку
Срок владения больше 5 лет по дате оплате





По Росреестру меньше минимального срока
НАЛОГИ, ШТРАФЫ, ПЕНИ в 2025 начислили – списать можно только по досуденному
разбирательству



Кейс №3 — Оплата по ДДУ

Ключевая ошибка

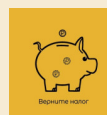
«Оплата по ДДУ — значит срок владения идёт с оплаты»

✗ Это верно ТОЛЬКО если объект — **жилая недвижимость**

⚠ Если объект:

- Апартаменты
- Нежилое помещение
- Коммерческая недвижимость

- Срок владения **ВСЕГДА 5 лет**
- Считается с даты регистрации



Кейс №3 — Реальный кейс

Данные по объекту

- ДДУ: 2019 год
- Оплата: 2019 год (полностью)
- Регистрация права: 2023 год
- Продажа: 2025 год
- Тип объекта: апартаменты

Результат

- ! Клиент ожидал «без налога»
- ! По факту — 5 лет не прошло
- ! Срок владения: только 2 года

Налог начислен

  Апартаменты — это нежилая недвижимость. Льгота по оплате ДДУ не работает



Чек-лист аудита ДО сделки

- Дата регистрации права
Точная дата из выписки ЕГРН, а не дата ДДУ
- Вид объекта
Жилая или нежилая недвижимость по Росреестру
- Статус дома
Жилой дом или садовый дом
- Резидент/нерезидент
Если меньше 183 дней проживание в России влияет на % налога
- Единственное жилье/ не единственное, в браке приобретенное/ не в браке
Влияет на применение льгот





Аудит ДО сделки — для агента



Экономия денег клиентам

Сотни тысяч рублей сохранены



Защита репутации агента

Никаких претензий после
сделки



Риелтор не теряет лиды


Ускоряет сделку и получает свою комиссию сразу, а не через 5 лет





Колесо Фортуны

от компании «Верните налог»

 Крути и выигрывай подарок
прямо сейчас!

 → Наведи камеру на QR-код →

