

МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

Легализация
деятельности
риэлторов

О СЕБЕ

Эксперт в области инвестиционной недвижимости, специализируюсь на налоговых рисках и увеличении прибыли за счёт правильной оптимизации налоговой нагрузки

- Более 15 лет работаю в сфере бухгалтерии и управления финансами;
- Лучший эксперт в теме доходной недвижимости по версии Private Money Awards 2025;
- Спикер различных конференций по инвестиционной недвижимости, в том числе участник Балтийского Форума Недвижимости-2025, Fresh Up 2025 Московского Риелторского Форума и многих других;
- Помогла своим клиентам сэкономить свыше 100 000 000 рублей, уберегая их от неправильных решений;
- Основатель NalogLife – многопрофильного (от просветительской деятельности до аутсорсинга) проекта для инвесторов в недвижимость.

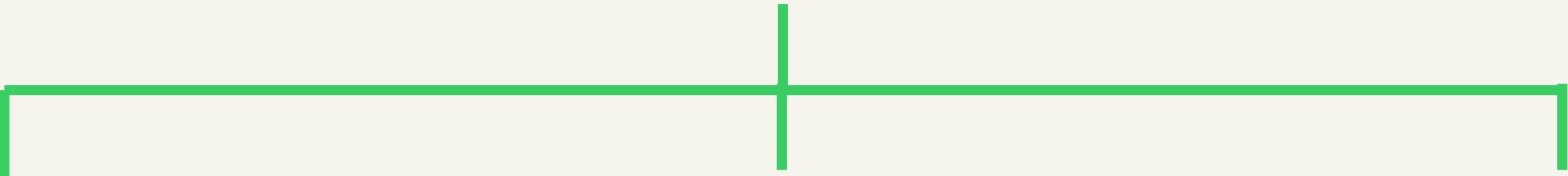


О чем поговорим сегодня:

- Параметры, от которых зависит выбор системы налогообложения;
- Работа в качестве самозанятого;
- Работа как ИП на разных системах налогообложения.



Выбор, как работать и на какой системе
налогообложения, зависит от:



Вида
дохода

Юридического
оформления






Управленческих
решений

Какой у вас доход?



- Услуги риелтора;
- Сдача в аренду собственной жилой недвижимости
- Сдача в аренду арендованной/полученной в безвозмездное пользование недвижимости;
- Доход от управления объектами;
- Создание проектов;
- Флиппинг;
- Доходы от предоставления займов.

Создаем картину из маленьких пазлов:

-  Какие ресурсы задействованы в деятельности? (ПО, люди...)
-  На основании какого договора совершаются действия?
-  Какие есть варианты работы?
-  Как организован поток денежных средств?
-  Кто за что ответственный?

**ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ
ДАЮТ ПОНИМАНИЕ,
КАКИЕ ЕСТЬ ВАРИАНТЫ
ПО РАБОТЕ!**



**САМОЗАНЯТЫЙ
(ПЛАТЕЛЬЩИК НАЛОГА
НА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДОХОД)**



Плюсы и минусы работы как НПД:



- Нет кассы;
- Нет отчетности;
- Простота в учете;
- Не надо быть на учете РосФинМониторинга (если ФЛ на НПД).



- Надо тщательно подходить к формулировкам в договоре;
- Следить за документооборотом и выстраивать отношения с клиентами так, чтобы исключить посреднические услуги;
- Ограничение по выручке;
- Нельзя работать с бывшим работодателем;
- Ограничение по видам дохода.



Работа от ИП:

Выбираем систему налогообложения:



В регионах ставка может быть другой.

Что означает работа от ИП на УСН:

- Нет ограничения по посредническим договорам;
- Ежеквартальный расчет и уплата налога;
- Ведение книги учета доходов и расходов;
- Сдача декларации по УСН раз в год;
- Применение ККТ;
- Уплата фиксированных взносов ИП и 1 % дополнительных страховых взносов с дохода свыше 300 тысяч рублей;
- Контроль лимитов по УСН;
- Уплата НДС при превышении установленных лимитов;
- Налоговые агенты по НДФЛ в некоторых ситуациях.

Коротко о применении АУСН:

- Эксперимент по 31.12.2027;
- Нет НДС;
- Ограничение по доходу – 60 млн рублей;
- Обязанность иметь расчетный счет только в определенных банках;
- Нет отчетности, налог считает банк;
- Налог оплачивается ежемесячно;
- Необходимо применять ККТ при работе с физическими лицами;
- **НЕЛЬЗЯ** быть посредником в посреднических договорах (агентский, договор комиссии и поручения).



ВЫВОД:

К выбору, как работать, необходимо подходить с учетом специфики своей деятельности!

Этот слайд для тех, кто еще думает, стоит ли как-то оформлять свою деятельность!

ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИЗНАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НЕЗАКОННОЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ			
ВИД НАРУШЕНИЯ	ВИД НАКАЗАНИЯ		ОСНОВАНИЕ (СТ.)
Не зарегистрирован в качестве ИП, но осуществляет предпринимательскую деятельность	Доначисление НДС		Пункт 2 ст. 11, п. 1 ст. 143 и пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ
Неуплата НДС в результате занижения налоговой базы	Штраф	<ul style="list-style-type: none"> • 20% от неуплаченной суммы налога (сбора, взноса) в случае совершения правонарушения по неосторожности; • 40% от неуплаченной суммы налога (сбора, взноса) (если эти деяния совершены умышленно). 	Статья 122 НК РФ
Непредставление в налоговый орган налоговых деклараций по НДС	Штраф	5% не уплаченной в установленный законодательством о налогах и сборах срок суммы налога (страховых взносов), подлежащей уплате (доплате) на основании этой декларации (расчета по страховым взносам), за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для ее представления, но не более 30% указанной суммы и не менее 1 000 руб.	Статья 119 НК РФ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

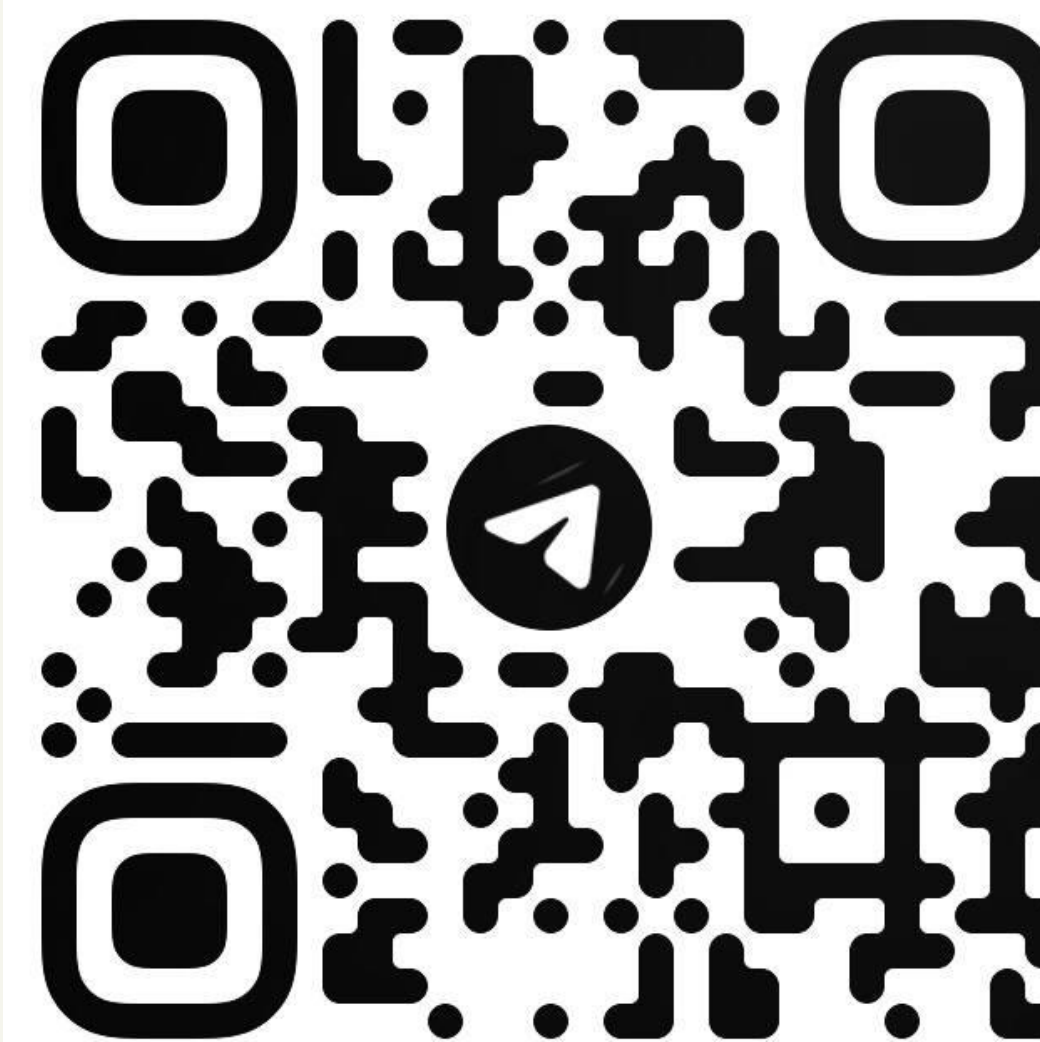
ЧЕМ МОГУ БЫТЬ ПОЛЕЗНА:

- Подобрать выгодную для вас систему налогообложения;
- Проконсультировать в части того, как правильно платить налоги;
- Разработать налоговую стратегию;
- Взять на себя обязанность по заботе о вас в ведении бухгалтерского и налогового учета.

ГДЕ МЕНЯ НАЙТИ:

 @Evgeniya_Oslonovskaya

 NALOGLIFE.RU



**Канал о налогах
в недвижимости:
@nalogi_nedvizhimost**