



Утверждаю \_\_\_\_\_

ИП Баранча В.В.

«24» августа 2021 г.

**Дополнительная общеобразовательная общеразвивающая программа  
«НАЛОГИ ДЛЯ РИЭЛТОРА»**

**Автор программы**

Баранча Вадим Владимирович, 06.01.1975г.р., ИНН 781412587887

г.Санкт-Петербург, 2021 г.

## 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ

### 1.1. Цель реализации программы.

Целью реализации программы является совершенствование и (или) получение новой компетенции в сфере налогообложения оборота недвижимости и необходимой для профессиональной деятельности риэлторов, инвесторов, собственников недвижимости и иных специалистов, деятельность которых связана с исчислением и уплатой налогов при совершении сделок с недвижимостью.

### 1.2. Планируемые результаты обучения

Планируемыми результатами обучения по программе являются:

- повышение уровня знаний риэлторов, инвесторов, собственников недвижимости и иных обучающихся за счет изучения основ налогообложения при продаже недвижимости,
- информированность обучающихся в сфере гражданского законодательства и законодательства о банкротстве (в части сделок с недвижимостью).

### 1.3. Категория слушателей

К освоению программы допускаются лица, интересующиеся вопросами налогообложения, без предъявления требования к уровню образования слушателей.

### 1.4. Трудоемкость обучения

Срок освоения программы составляет **48 часов**. Примерная общая продолжительность программы – два календарных месяца. **График проведения занятий индивидуальный по усмотрению обучающегося.**

### 1.5. Форма обучения

Программа реализуется в заочной форме полностью с применением дистанционных технологий.

## 2. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ

### 2.1. Основные принципы реализации программы:

1. Последовательность прохождения тем по принципу «от общего к частному»
2. Обязательность выполнения домашних заданий
3. Проверка полученных знаний со стороны преподавателя или куратора и обратная связь между преподавателем и обучающимся.

### 2.2. Особенность методики обучения

Обучение проходит по авторскому принципу и на основании авторского алгоритма расчета налога.

Авторский алгоритм включает в себя следующую формулу расчета налога:

$$\text{Налог} = ((\text{База} - \text{Вычеты 1 группы}) - \text{Вычеты 2 группы}) \times \text{ставка налога} (\%)$$

Авторская терминология:

«**Вычеты 1 группы**» – «Продажные вычеты», относящиеся именно к проданному объекту, т.е. 1 млн., 250 тыс., расходы на приобретение.

«**Вычеты 2 группы**» – «Покупные вычеты», т.е. 2 млн. на покупку и 3 млн. на погашение процентов.

### 2.3. Порядок реализации программы

2.3.1 Реализация программы проходит онлайн, с помощью обучающей платформы. Обучающийся получает доступ к платформе, на которой расположены уроки.

2.3.2.Каждый урок содержит вступительную текстовую часть, конспект, видеоролики с уроком (продолжительность от 7 до 25 минут, средняя продолжительность видеоролика составляет 10-15 минут), дополнительные пояснения текстом и видео, ссылка для скачивания нормативной базы (нормативный акт, регулирующий правоотношения, о которых идет речь в уроке), а также домашнее задание.

2.3.3.Пока домашнее задание не выполнено и не принято преподавателем или куратором, ученик не может приступить к выполнению следующего урока.

#### 2.4. Содержание программы:

|           |  |
|-----------|--|
| Модуль 1  | Правовые основы сделок с недвижимостью                       |
| Модуль 2  | Проверка Объекта и Продавца                                  |
| Модуль 3  | Нерезидент   |
| Модуль 4  | ИП или Физик   |
| Модуль 5  | Льготные сроки владения недвижимостью                        |
| Модуль 6  | Как правильно определить момент получения дохода             |
| Модуль 7  | Налоговые Вычеты при продаже недвижимости                    |
| Модуль 8  | Имущественный Вычет при покупке жилья                        |
| Модуль 9  | Расчет налога по сделке                                      |
| Модуль 10 | Декларация   |
| Модуль 11 | Банкротство Продавцов и Оспаривание сделок                   |
| Модуль 12 | Поручение и комиссия   |
| Модуль 13 | Материнский капитал  |
| Модуль 14 | Наследование   |
| Модуль 15 | Собственность супругов                                       |
| Модуль 16 | Безналоговая передача недвижимости                           |
| Модуль 17 | Вывод объектов собственниками бизнеса в личную собственность |
| Модуль 18 | Доверительное управление                                     |
| Модуль 19 | Риэлтор, работающий как ИП                                   |
| Модуль 20 | Рента  |

2.5.Возможно освоение Программы частями в зависимости от выбранного обучающимся Пакета обучения из нижеуказанных:

- ✓ Пакет «Базовый» включает в себя модули с 1 по 10.
- ✓ Пакет «Продвинутый» включает в себя модули с 1 по 15.
- ✓ Пакет «Профи» включает в себя модули с 1 по 20.

#### 2.6.Рабочая программа

|                     |  |
|---------------------|--|
| Модуль 1<br>4 урока | Виды объектов, типы сделок, порядок приобретения и отчуждения собственности, наследование, особенности сделок по доверенности  |
| Модуль 2<br>2 урока | Проверка Объекта, анализ права Продавца на этот Объект, а также проверка Продавца на предмет рисков его банкротства.   |
| Модуль 3<br>2 урока | Порядок определения статуса "Нерезидент", влияние статуса "Нерезидент" на налоговые обязательства Продавца недвижимости, способы законной оптимизации налогов Нерезиденту. |
| Модуль 4<br>2 урока | Порядок использования недвижимости в предпринимательской деятельности и налоговые последствия.   |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Модуль 5<br>2 урока  | Порядок исчисления предельных сроков владения, а также особенности исчисления для различных способов приобретения объектов.  |
| Модуль 6<br>2 урока  | Порядок определения даты получения дохода от продажи недвижимости, а также влияние момента получения дохода на налоговые обязательства и вычеты налогоплательщика.                                   |
| Модуль 7<br>2 урока  | Порядок применения налоговых вычетов при продаже недвижимости, а также их влияние на размер налога   |
| Модуль 8<br>3 урока  | Виды вычетов при покупке жилой недвижимости, порядок применения их на практике, порядок возврата налога из бюджета.  |
| Модуль 9<br>3 урока  | Порядок расчета налога, алгоритм подсчета налоговой базы и сумм налога, Примеры расчетов налога для различных сделок.  |
| Модуль 10<br>2 урока | Порядок подготовки и подачи налоговых деклараций при продаже недвижимого имущества. Шаблоны заявлений на применение вычетов и возврат налога.  |
| Модуль 11<br>3 урока | Банкротство Продавцов (физических лиц). Оспаривание сделок.  |
| Модуль 12<br>2 урока | Способы покупки, продажи и сдачи в аренду недвижимости без прямого участия собственника в сделке с использованием правовых конструкций агентского договора по типу "Комиссия" и по типу "Поручение". |
| Модуль 13<br>2 урока | Использование Материнского капитала в сделках с недвижимостью и налоговые последствия.   |
| Модуль 14<br>2 урока | Наследование как способ приобретения собственности. "Подводные камни" наследования, случаи оспаривания завещаний.  |
| Модуль 15<br>4 урока | Особенности общей собственности супругов, применение вычетов, а также налоговые последствия продажи совместного имущества.   |
| Модуль 16<br>3 урока | Варианты безналоговой передачи объектов недвижимости между предприятиями. Механизм процедуры Реорганизации и ее использование в деятельности Ризлтора.   |
| Модуль 17<br>2 урока | Способы передачи недвижимости от юридических лиц в пользу учредителей (акционеров) с оптимизацией налогов.   |
| Модуль 18<br>2 урока | Механизм Доверительного управление недвижимостью (Д.У.) и налоговая нагрузка на участников договора.   |
| Модуль 19<br>3 урока | Механизм самостоятельной регистрации ИП, порядок работы, а также перечень и сроки сдачи отчетности в Налоговую. Образцы документов, необходимых для регистрации и деятельности ИП.                   |
| Модуль 20<br>2 урока | Понятие и виды ренты, налоговые обязанности получателя ренты и плательщика ренты.  |

## УЧЕБНЫЙ ПЛАН

### образовательной программы

| №п/п | Наименование модулей, разделов, дисциплин, тем      | Трудовое<br>мкость<br>(всего<br>час) | Аудиторные<br>занятия (час) |               | Самост<br>Работа<br>(час) | Формы<br>аттеста<br>ции |
|------|---|--------------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------|
|      |   |                                      | лекций                      | практ/<br>сем |                           |                         |
| 1.   | Модуль 1.<br>Правовые основы сделок с недвижимостью | 2                                    | 2                           | 0             | 0                         |                         |

|    |  |   |   |   |   |      |
|----|--|---|---|---|---|------|
|    | Виды объектов, типы сделок, порядок приобретения и отчуждения собственности, наследование, особенности сделок по доверенности  |   |   |   |   |      |
|    | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 2. | <b>Модуль 2.</b><br><b>Проверка Объекта и Продавца</b><br>Проверка Объекта, анализ права Продавца на этот Объект, а также проверка Продавца на предмет рисков его банкротства.   | 2 | 2 | 0 | 0 |      |
|    | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 3. | <b>Модуль 3.</b><br><b>Нерезидент</b><br>Порядок определения статуса «Нерезидент», влияние статуса «Нерезидент» на налоговые обязательства Продавца недвижимости, способы законной оптимизации налогов Нерезиденту.      | 2 | 2 | 0 | 0 |      |
|    | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 4. | <b>Модуль 4.</b><br><b>ИП или «физик»</b><br>Порядок использования недвижимости в предпринимательской деятельности и налоговые последствия.  | 4 | 4 | 0 | 0 |      |
|    | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 5. | <b>Модуль 5.</b><br><b>Сроки владения</b><br>Порядок исчисления предельных сроков владения, а также особенности исчисления для различных способов приобретения объектов.   | 2 | 2 | 0 | 0 |      |
|    | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 6. | <b>Модуль 6.</b><br><b>Момент получения дохода</b><br>Порядок определения даты получения дохода от продажи недвижимости, а также влияние момента получения дохода на налоговые обязательства и вычеты налогоплательщика. | 2 | 2 | 0 | 0 |      |
|    | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 7. | <b>Модуль 7.</b><br><b>Налоговые вычеты при Продаже</b>  | 2 | 2 | 0 | 0 |      |

|     |  |   |   |   |   |             |
|-----|--|---|---|---|---|-------------|
|     | Порядок применения налоговых вычетов при продаже недвижимости, а также их влияние на размер налога   |   |   |   |   |             |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | <b>тест</b> |
| 8.  | <b>Модуль 8.</b><br><b>Налоговые вычеты при Покупке</b><br>Виды вычетов при покупке жилой недвижимости, порядок применения их на практике, порядок возврата налога из бюджета.   | 2 | 2 | 0 | 0 |             |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | <b>тест</b> |
| 9.  | <b>Модуль 9.</b><br><b>Расчет налога</b><br>Порядок расчета налога, алгоритм подсчета налоговой базы и сумм налога, Примеры расчетов налога для различных сделок.  | 3 | 2 | 0 | 1 |             |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | <b>тест</b> |
| 10. | <b>Модуль 10.</b><br><b>Декларация</b><br>Порядок подготовки и подачи налоговых деклараций при продаже недвижимого имущества. Шаблоны заявлений на применение вычетов и возврат налога   | 2 | 1 | 0 | 1 |             |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | <b>тест</b> |
| 11. | <b>Модуль 11.</b><br><b>Банкротство</b><br>Банкротство Продавцов (физических лиц).<br>Оспаривание сделок.  | 2 | 2 | 0 | 0 |             |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | <b>тест</b> |
| 12. | <b>Модуль 12.</b><br><b>Поручение и Комиссия</b><br>Способы покупки, продажи и сдачи в аренду недвижимости без прямого участия собственника в сделке с использованием правовых конструкций агентского договора по типу «Комиссия» и по типу «Поручение». | 1 | 1 | 0 | 0 |             |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | <b>тест</b> |
| 13. | <b>Модуль 13.</b><br><b>Материнский капитал</b><br>Использование Материнского капитала в сделках с недвижимостью и налоговые последствия.  | 1 | 1 | 0 | 0 |             |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | <b>тест</b> |

|     |  |   |   |   |   |      |
|-----|--|---|---|---|---|------|
| 14. | <b>Модуль 14.</b><br><b>Наследование</b><br>Наследование как способ приобретения собственности. «Подводные камни» наследования, случаи оспаривания завещаний.  | 2 | 2 | 0 | 0 |      |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 15. | <b>Модуль 15.</b><br><b>Собственность супругов</b><br>Особенности общей собственности супругов, применение вычетов, а также налоговые последствия продажи совместного имущества.   | 2 | 2 | 0 | 0 |      |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 16. | <b>Модуль 16.</b><br><b>Безналоговая передача</b><br>Варианты безналоговой передачи объектов недвижимости между предприятиями. Механизм процедуры Реорганизации и ее использование в деятельности Риэлтора.                      | 3 | 2 | 0 | 1 |      |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 17. | <b>Модуль 17.</b><br><b>Вывод объектов из бизнеса в личную собственность</b><br>Способы передачи недвижимости от юридических лиц в пользу учредителей (акционеров) с оптимизацией налогов.                                       | 3 | 2 | 0 | 1 |      |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 18. | <b>Модуль 18.</b><br><b>Доверительное управление</b><br>Механизм Доверительного управление недвижимостью (Д.У.) и налоговая нагрузка на участников договора.   | 2 | 1 | 0 | 1 |      |
|     | <b>Промежуточный контроль</b>  |   |   |   |   | тест |
| 19. | <b>Модуль 19.</b><br><b>Риэлтор как ИП</b><br>Механизм самостоятельной регистрации ИП, порядок работы, а также перечень и сроки сдачи отчетности в Налоговую. Образцы документов, необходимых для регистрации и деятельности ИП. | 3 | 2 | 0 | 1 |      |

|                                |   |           |          |          |          |             |
|--------------------------------|---|-----------|----------|----------|----------|-------------|
|                                | <b>Промежуточный контроль</b>   |           |          |          |          | <b>тест</b> |
| <b>20.</b>                     | <b>Модуль 20.</b><br><b>Налогообложение по договору Ренты.</b><br>Понятие и виды ренты, налоговые обязанности получателя ренты и плательщика ренты. | <b>1</b>  | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |             |
|                                | <b>Промежуточный контроль</b>   | <b>0</b>  |          |          |          | <b>тест</b> |
| Итоговый контроль              |   | <b>1</b>  |          |          |          | <b>тест</b> |
| Трудоемкость программы (всего) |   | <b>48</b> |          |          |          |             |

### Календарный план

|                           |  |                       |
|---------------------------|--|-----------------------|
| <b>Модуль 1</b><br>1 урок | Виды объектов, типы сделок, порядок приобретения и отчуждения собственности, наследование, особенности сделок по доверенности  | 1 неделя, понедельник |
| 2 урок                    |  | 1 неделя, вторник     |
| 3 урок                    |  | 1 неделя, среда       |
| 4 урок                    |  | 1 неделя, четверг     |
| <b>Модуль 2</b><br>1 урок | Проверка Объекта, анализ права Продавца на этот Объект, а также проверка Продавца на предмет рисков его банкротства.   | 1 неделя, пятница     |
| 2 урок                    |  | 1 неделя, суббота     |
| <b>Модуль 3</b><br>1 урок | Порядок определения статуса "Нерезидент", влияние статуса "Нерезидент" на налоговые обязательства Продавца недвижимости, способы законной оптимизации налогов Нерезиденту. | 2 неделя, понедельник |
| 2 урок                    |  | 2 неделя, вторник     |
| <b>Модуль 4</b><br>1 урок | Порядок использования недвижимости в предпринимательской деятельности и налоговые последствия.   | 2 неделя, среда       |
| 2 урок                    |  | 2 неделя, четверг     |
| <b>Модуль 5</b><br>1 урок | Порядок исчисления предельных сроков владения, а также особенности исчисления для различных способов приобретения объектов.  | 2 неделя, пятница     |
| 2 урок                    |  | 2 неделя, суббота     |
| <b>Модуль 6</b><br>1 урок | Порядок определения даты получения дохода от продажи недвижимости, а также влияние момента получения дохода на налоговые обязательства и вычеты налогоплательщика.         | 3 неделя, понедельник |
| 2 урок                    |  | 3 неделя, вторник     |
| <b>Модуль 7</b><br>1 урок | Порядок применения налоговых вычетов при продаже недвижимости, а также их влияние на размер налога   | 3 неделя, среда       |
| 2 урок                    |  | 3 неделя, четверг     |
| <b>Модуль 8</b><br>1 урок | Виды вычетов при покупке жилой недвижимости, порядок применения их на практике, порядок возврата налога из бюджета.  | 3 неделя, пятница     |
| 2 Урок                    |  | 3 неделя, суббота     |
| 3 урок                    |  | 3 неделя, воскресенье |
| <b>Модуль 9</b><br>1 урок | Порядок расчета налога, алгоритм подсчета налоговой базы и сумм налога, Примеры расчетов налога для различных сделок.  | 4неделя, понедельник  |

|                  |  |                       |
|------------------|--|-----------------------|
| 2 урок           |  | 4 неделя, вторник     |
| 3 урок           |  | 4 неделя, среда       |
| <b>Модуль 10</b> | Порядок подготовки и подачи налоговых деклараций при продаже недвижимого имущества. Шаблоны заявлений на применение вычетов и возврат налога.  |                       |
| 1 урок           |  | 4 неделя, четверг     |
| 2 урок           |  | 4 неделя, пятница     |
| <b>Модуль 11</b> | Банкротство Продавцов (физических лиц). Оспаривание сделок.  |                       |
| 1 урока          |  | 4 неделя, суббота     |
| 2 урок           |  | 5 неделя, понедельник |
| 3 урок           |  | 5 неделя, вторник     |
| <b>Модуль 12</b> | Способы покупки, продажи и сдачи в аренду недвижимости без прямого участия собственника в сделке с использованием правовых конструкций агентского договора по типу "Комиссия" и по типу "Поручение". |                       |
| 1 урок           |  | 5 неделя, среда       |
| 2 урок           |  | 5 неделя, четверг     |
| <b>Модуль 13</b> | Использование Материнского капитала в сделках с недвижимостью и налоговые последствия.   |                       |
| 1 урока          |  | 5 неделя, пятница     |
| 2 урок           |  | 5 неделя, суббота     |
| <b>Модуль 14</b> | Наследование как способ приобретения собственности. "Подводные камни" наследования, случаи оспаривания завещаний.  |                       |
| 1 урок           |  | 6 неделя, понедельник |
| 2 урок           |  | 6 неделя, вторник     |
| <b>Модуль 15</b> | Особенности общей собственности супругов, применение вычетов, а также налоговые последствия продажи совместного имущества.   |                       |
| 1 урок           |  | 6 неделя, среда       |
| 2 урок           |  | 6 неделя, четверг     |
| 3 урок           |  | 6 неделя, пятница     |
| 4 урок           |  | 6 неделя, суббота     |
| <b>Модуль 16</b> | Варианты безналоговой передачи объектов недвижимости между предприятиями. Механизм процедуры Реорганизации и ее использование в деятельности Риэлтора.   |                       |
| 1 урок           |  | 7 неделя, понедельник |
| 2 урок           |  | 7 неделя, вторник     |
| 3 урок           |  | 7 неделя, среда       |
| <b>Модуль 17</b> | Способы передачи недвижимости от юридических лиц в пользу учредителей (акционеров) с оптимизацией налогов.   |                       |
| 1 урок           |  | 7 неделя, четверг     |
| 2 урок           |  | 7 неделя, пятница     |
| <b>Модуль 18</b> | Механизм Доверительного управление недвижимостью (Д.У.) и налоговая нагрузка на участников договора.   |                       |
| 1 урок           |  | 7 неделя, суббота     |
| 2 урок           |  | 8 неделя, понедельник |
| <b>Модуль 19</b> | Механизм самостоятельной регистрации ИП, порядок работы, а также перечень и сроки сдачи отчетности в Налоговую. Образцы документов, необходимых для регистрации и деятельности ИП.                   |                       |
| 1 урок           |  | 8 неделя, вторник     |
| 2 урок           |  | 8 неделя, среда       |
| 3 урок           |  | 8 неделя, четверг     |
| <b>Модуль 20</b> | Понятие и виды ренты, налоговые обязанности получателя ренты и плательщика ренты.  |                       |
| 1 урока          |  | 8 неделя, пятница     |
| 2 урок           |  | 8 неделя, суббота     |

**Календарный план не может быть обозначен четкими датами в связи с тем, что интенсивность занятий определяется обучающимся самостоятельно, а дата начала занятий зависит от комплектации групп.**

### **3.ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ**

3.1. Оценка качества освоения дополнительной общеобразовательной общеразвивающей программы проводится в отношении соответствия результатов освоения программы заявленным целям и планируемым результатам обучения.

3.2. В ходе реализации программы и прохождения модулей обучающийся выполняет домашнее задание, оцениваемое преподавателем (в форме тестирования).

3.3. По окончании реализации программы проводится экзамен (в форме тестирования) для

определения степени усвоения программы, обучающийся получает Сертификат с указанием количества освоенных часов программы.

3.4.С целью оценивания содержания и качества учебного процесса, а также отдельных преподавателей со стороны слушателей и работодателей проводится тестирование, получение отзывов и др.

#### **4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

- 1.РосКодекс <http://www.roskodeks.ru> (Свободный доступ в сети Интернет)
- 2.Информационно-правовая система «Консультант+»
- 3.Родионова Д. Новое в налогах на недвижимость. Обзор споров // Жилищное право. 2021. N 7. С. 49 - 59.
- 4.Введение в российское налоговое право: Учебное пособие / А. Н. Козырин. — М.: Институт публично-правовых исследований, 2014.
- 5.Клейменова М.О. Налоговое право: Учебное пособие. М.:— "Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2013.
- 6.Тютин Д.В. Налоговое право: курс лекций // СПС КонсультантПлюс. 2020.