

Памятка для Самозанятых риелторов (СЗ) – первая сделка

Коллега, добрый день. Скоро состоится ваша первая сделка через Нмаркет.ПРО! Эта памятка поможет получить вознаграждение и расскажет о том, как правильно учитывать доход.

1. Для выплат самозанятым риелторам Нмаркет.ПРО использует сервис Тинькофф или «Свое Дело» от Сбербанка. Если Вы еще не подключили один из этих сервисов, это необходимо сделать. Подробная инструкция по подключению:

[Инструкция](#)

2. Перед выплатой вознаграждения специалист Нмаркет.ПРО запрашивает справку о доходах.

Для чего необходима справка о доходах?

Лимит по профессиональному доходу за год для самозанятого составляет 2,4 млн руб. Только справка может подтвердить, что лимит не превышен. При превышении лимита в 2,4 млн даже на 10 рублей **утрачивается статус самозанятого**. В результате организация, перечисляя выплаты риелтору, становится обязанной применять правила для выплат физлицам. То есть **начислять и удерживать НДФЛ (выплаты физлицу производятся за вычетом НДФЛ), начислять и удерживать взносы, подавать отчетность по физлицам, которые получили выплаты.**

Нмаркет.ПРО – посредник, и обязанности по начислению, удержанию и перечислению налогов и взносов в таком случае осуществляет застройщик. Это недопустимо и задерживает сроки получения вами вознаграждения.

Как сформировать справку?

- Зайти в приложение «Мой налог».
- Перейти во вкладку «Прочее» (три точки в правом нижнем углу).
- Нажать на стрелку в разделе «Справки».
- Выбрать пункт «Справка о доходах».
- Выбрать год формирования.

- Нажать «Получить».

- Телефон предложит выбрать приложение для открытия справки.

3. Сотрудник Нмаркет.ПРО после получения денежных средств от Застройщика и выплаты вознаграждения попросит у СЗ Чек на встречное предоставление услуг.

Виды чеков

Согласно договору оферты: «Доходом риелтора-принципала считается вся сумма вознаграждения, полученная от застройщика. Нмаркет.ПРО удерживает свое агентское вознаграждение при выплате риелтору».

Пример: Застройщик выплачивает: 500 000,00 руб. – именно с этой суммы необходимо заплатить налог (6%=30 000,00 руб.)

На эту сумму (500 000,00) формируется 2 чека:

1. Чек на авансирование (ваше вознаграждение) – 400 000,00 руб. (чек формируется автоматически за счет использования сервиса банка для выплат самозанятым и отображается в вашем приложении «Мой налог») - **эта сумма была указана в Тарифной карте.**
2. Чек на встречное предоставление услуг – 100 000,00, **автоматически удержанная сумма** за пользование платформой. Его формируете ВЫ и направляете нам.

Как сформировать чек на встречное предоставление услуг:

-Необходимо зайти в приложение «Мой налог»



Главная



Новая продажа



- Рекомендовано указывать дату Акта, который сформирован и находится в вашем личном кабинете.

- Наименование товара/услуг: по брони _____, клиент ФИО, оплата по договору оферты.

- Стоимость: 100 000,00 руб.

- Переключаем клавишу с «Физическому лицу» на «Юридическому или ИП».

- ИНН 7838086418.

- Наименование организации: ООО «ИМЕДИА СОФТ».

- Кнопка «Выдать чек».

Ваш чек сформирован.

Почему Ваше вознаграждение разбивается на два чека?

Согласно условиям [Договора оферты](#) (см. п.7) за услуги Нмаркет.ПРО самозанятый оплачивает % риелтору за оказанные услуги по сопровождению сделки и право пользования базой. Сумма удерживается агентом из общей суммы вознаграждения, полученного от застройщика по сделке, осуществленной риелтором, и не перечисляется риелтору-принципалу. В акте (отчете) Нмаркет.ПРО данная сумма отражена в столбце «Вознаграждение Нмаркет.ПРО». Риелтор получает на расчетный счет сумму, указанную в тарифной карте.

По договору оферты с Нмаркет.ПРО вы являетесь принципалом, а не агентом. Самозанятый согласно ст. 4. 422 Федерального Закона «О работе с самозанятыми» не имеет права быть агентом: не вправе применять режим плательщика НПД (налог на профессиональный доход) лица, ведущие предпринимательскую деятельность в интересах другого лица на основе договоров комиссии, поручения либо агентских договоров. Наши юристы внимательно изучали закон, и та конструкция договора оферты, в которой риелтор является принципалом, позволяет работать и самозанятым риелторам.

Принципал – это заказчик услуг. Вы, как заказчик, обращаетесь к Нмаркет.ПРО – агенту за возможностью пользоваться базой и сопровождением сделки со стороны менеджеров Нмаркет.ПРО, и платите за это вознаграждение. Вознаграждение удерживается при перечислении денег от застройщика, с которым проведена сделка. Доходом принципала является вся сумма, полученная от застройщика. На сумму вознаграждения Нмаркет.ПРО необходимо будет зафиксировать чек датой отчета (акта) Нмаркет.ПРО (он будет у вас в личном кабинете) и предоставить менеджеру.

У самозанятого, как и ИП на УСН доходы, на всю сумму дохода начисляется налог 6%, а на сумму расходов налоговую базу уменьшить нельзя. Это правила налогообложения.

На самом деле, если смотреть на цифры, то доп. расход с вашей стороны будет небольшой. А именно, если вознаграждение Нмаркет.ПРО составит 20 000 рублей, то доп. сумма налога 6% – 1200 рублей. В результате по сделке вы получите все равно больше, чем если бы вы работали с посредниками, которые забирают до 30% вознаграждения. Вы получаете ту сумму, которая указана в тарифной карте. Нмаркет.ПРО, в свою очередь, несет доп. расходы на переводы денежных средств физлицам (тарифы банка для переводов физлицам выше, чем юрлицам).

4. Когда и как платить налог?

Квитанция на оплату налога на профессиональный доход поступает самозанятому от ФНС в приложение «Мой налог» 12 числа месяца, следующего за месяцем получения дохода. Налог необходимо оплатить до 28 числа месяца, следующего за месяцем получения дохода. Все чеки на встречное вознаграждение необходимо сформировать до 9 числа следующего месяца.

Ответственность за правильную фиксацию дохода плательщик НПД несет перед налоговой инспекцией. Штрафные санкции составляют 20% от суммы, не указанной в качестве дохода (при выявлении нарушения в 1 раз, далее – 100% согласно ст. 129.13 НК РФ).