

## О налоге на недвижимость и земельном налоге

Инспекция Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь по городу Барановичи обращает внимание плательщиков налога на недвижимость и земельного налога на отдельные вопросы в исчислении данных налогов.

1. В соответствии с положениями статьи 227 Налогового кодекса Республики Беларусь (в редакции, действующей с 1 января 2019 года, далее – НК) объектом налогообложения налогом на недвижимость признаются капитальные строения (здания, сооружения), их части.

В Налоговом кодексе Республики Беларусь (в редакции, действовавшей до 1 января 2019 года) в термине, используемом для обозначения объектов налогообложения налогом на недвижимость, помимо капитальных строений (зданий, сооружений), их частей отдельно выделялись также машино-места.

Термин «капитальные строения (здания, сооружения)» для целей исчисления налога на недвижимость в НК разъяснен в подпункте 5.2 пункта 5 статьи 227.

Так, с 1 января 2019 года при исчислении налога на недвижимость плательщиками-организациями под капитальным строением (зданием, сооружением) понимается объект, классифицируемый в соответствии с законодательством для целей определения нормативных сроков службы основных средств как здание, сооружение или передаточное устройство.

К законодательству, регулирующему нормативные сроки службы основных средств, относится постановление Министерства экономики Республики Беларусь от 30.09.2011 № 161 (далее – постановление № 161).

В указанном постановлении № 161 приводится перечень объектов, относимых к зданиям (шифр 1), сооружениям (шифр 2) и передаточным устройствам (шифр 3). Все позиции, перечисленные в названных группах, (за исключением, выделенных в пункте 2 статьи 227 НК) соответствуют данному НК определению «капитальные строения (здания, сооружения)».

При этом машино-места в соответствии с постановлением № 161 классифицируются как сооружения (шифр 2).

Таким образом, исключение с 1 января 2019 года из термина, используемого для обозначения объектов налогообложения налогом на недвижимость, машино-мест не свидетельствует об исключении такого вида имущества из состава объектов налогообложения налогом на недвижимость. Машино-места подлежат обложению налогом на недвижимость в общеустановленном порядке, поскольку в соответствии с подпунктом 5.2 пункта 2 статьи 227 НК для целей исчисления налога на

недвижимость относятся к капитальным строениям (зданиям, сооружениям).

2. С 1 января 2019 года из объектов налогообложения налогом на недвижимость исключены здания, сооружения и передаточные устройства сверхнормативного незавершенного строительства.

Положения НК (в редакции Закона Республики Беларусь от 30.12.2018 № 159-3) подлежат применению вне зависимости от даты возникновения объекта сверхнормативного незавершенного строительства. Таким образом, объекты строительства, попавшие в разряд сверхнормативных, например, в 2000, 2018 или 2019 или других годах, возведение которых не завершено, в 2019 году не облагаются налогом на недвижимость и информация о таких объектах не подлежит отражению в налоговой декларации (расчете) по налогу на недвижимость организаций.

Следует также отметить, что объекты незавершенного строительства, обложение которых налогом на недвижимость законодательством не предусмотрено с 2019 года, переходят в разряд капитальных строений (зданий, сооружений), подлежащих обложению налогом на недвижимость, на дату приемки объекта в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 8 Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 № 716, датой приемки объекта в эксплуатацию считается дата утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию.

3. В соответствии с абзацем третьим части первой пункта 1 статьи 226 НК по капитальным строениям (зданиям, сооружениям), их частям, расположенным на территории Республики Беларусь и взятым организациями в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у физических лиц (как признаваемых, так и не признаваемых налоговыми резидентами Республики Беларусь), плательщиком признается организация-арендатор (лизингополучатель, ссудополучатель).

Согласно подпункту 1.1 пункта статьи 228 НК освобождаются от налога на недвижимость у плательщиков-организаций капитальные строения (здания, сооружения), их части **государственного жилищного фонда и жилищного фонда организаций негосударственной формы собственности** (за исключением находящихся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций многоквартирных жилых домов, жилых помещений в многоквартирных и (или) блокированных жилых домах, не используемых для проживания физическими лицами).

Статьей 10 Жилищного кодекса Республики Беларусь определено, что государственный жилищный фонд включает в себя республиканский жилищный фонд (часть жилищного фонда, находящаяся в республиканской собственности) и коммунальный жилищный фонд (часть жилищного фонда, находящаяся в коммунальной собственности), а жилищный фонд организаций негосударственной формы собственности представляет собой часть жилищного фонда, находящуюся в собственности организаций негосударственной формы собственности.

Поскольку жилые помещения, которые организации арендуют у физических лиц, относятся к жилищному фонду граждан и в период нахождения в аренде у организаций такие жилые помещения не переходят ни в разряд объектов государственного жилищного фонда, ни в разряд объектов жилищного фонда организаций негосударственной формы собственности, то, учитывая положения абзаца третьей части первой пункта 1 статьи 226 НК, в отношении указанных жилых помещений организациям следует уплачивать налог на недвижимость в общеустановленном порядке без применения налоговых льгот, предусмотренных подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 228 НК.

4. С 1 января 2019 года снято ограничение на применение льготы по налогу на недвижимость в отношении впервые введенных в действие капитальных строений (зданий, сооружений), их частей в течение одного года с даты их приемки в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством, в случае, когда такие капитальные строения (здания, сооружения) были возведены с превышением срока их строительства, установленных проектной документацией (подпункт 1.13 пункта 1 статьи 228 НК).

Кроме того по земельному налогу предусмотрена новая льгота по земельным участкам (частям земельных участков), на которых расположены впервые введенные в действие капитальные строения (здания, сооружения), их части в течение одного года с даты их приемки в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством (подпункт 1.30 пункта 1 статьи 239 НК).

Право на применение вышеназванных льгот не зависит от года, на который приходится дата приемки объекта в эксплуатацию.

*Пример.*

*Капитальное строение (здание, сооружение) принято в эксплуатацию 15 августа 2018 года. При возведении указанного капитального строения (здания, сооружения) были превышены сроки строительства, установленные проектной документацией.*

*Учитывая ограничение, установленное подпунктом 1.11 пункта 1 статьи 186 Налогового кодекса Республики Беларусь (в редакции,*

действовавшей до 1 января 2019 года), за IV квартал 2018 года по капитальному строению (зданию, сооружению) был уплачен налог на недвижимость в общеустановленном порядке. Земельный налог по земельному участку, занятому таким объектом, также уплачивался по установленным ставкам с учетом решений местных Советов депутатов об увеличении (уменьшении) ставок земельного налога.

Учитывая нормы подпункта 1.13 пункта 1 статьи 228 НК и подпункта 1.30 пункта 1 статьи 239 НК, а также принимая во внимание тот факт, что часть годового периода, исчисляемого от даты приемки в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), приходится на 2019 год (I – III кварталы), по указанному капитальному строению (зданию, сооружению) и по земельному участку, занятым таким объектом, может быть применена льгота в виде освобождения от налога на недвижимость и земельного налога соответственно в I, II и III кварталах 2019 года.

Рассматриваемые в настоящем пункте льготы могут быть применены только заказчиком-застройщиком, дольщиком или инвестором. Арендаторы, признаваемые плательщиками налога на недвижимость в отношении арендуемого имущества, а также организации, которые приобрели капитальные строения (здания, сооружения) или получили их на безвозмездной основе, исчисляют и уплачивают имущественные налоги в общеустановленном порядке без применения установленных налоговых преференций.