

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

1. Плательщики налога на недвижимость. Объекты обложения налогом на недвижимость

2. Порядок расчета налога на недвижимость в части стоимости основных средств (зданий и сооружений)

3. Порядок расчета налога на недвижимость в части незавершенного строительства



Налог на недвижимость – определенная законодательством сумма уплачиваемая государству юридическими и физическими лицами, владеющими объектами недвижимости.



Плательщики

Организации



Физические лица



Плательщики налога на недвижимость особенности по договорам аренды

Арендатор	Арендодатель
организация	организация
там, где на балансе	
организация	иностранная организация, не осуществляющая деятельность на территории РБ через постоянное представительство
X	
!	<i>трубопроводный транспорт, нефтепровод, газопровод</i>
белорусская организация	иностранная организация
	X
организация	физлицо (включая ИП)
X	
!	финансовый лизинг
организация	ИП
	X
	(если по условиям договора не на балансе организации)
	физлицо
	X
	(если договор предусматривает выкуп предмета лизинга)

Особенности бюджетные организации

бюджетные организации **не плательщики** налога на недвижимость.

При сдаче бюджетными организациями в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование – налогообложение в **общеустановленном** порядке

кроме случаев сдачи в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование:

1. бюджетным организациям;
2. организациям, осуществляющим деятельность в сфере образования, здравоохранения, физкультуры и спорта и получающим субсидии из бюджета;
3. организациям и ИП для организации
 - питания воспитанников, учащихся, курсантов и студентов в учреждениях образования;
 - образовательного процесса при реализации образовательной программы дополнительного образования детей и молодежи, а также для подготовки спортсменов в специализированных учебно-спортивных учреждениях;
4. дипломатическим представительствам и консульским учреждениям;
5. специализированным учебно-спортивным учреждениям профсоюзов, финансируемым за счет средств государственного социального страхования;
6. научным организациям; научно-технологическим паркам;
7. центрам трансфера технологий;
8. организациям культуры.

Не признаются плательщиками налога на недвижимость:

-организации, применяющие УСН, при условии, что площадь недвижимости не превышает 1000 квадратных метров



Объекты налогообложения налогом на недвижимость (ст. 195)

все капитальные строения являющиеся ее собственностью или находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении

капитальные строения взятые в финансовую аренду (лизинг) у белорусских организаций в случае, если по условиям договора эти объекты не находятся на балансе организаций-лизингодателей;



Объекты налогообложения налогом на недвижимость (ст. 195)

капитальные строения взятые в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование:

- у иностранных организаций, не осуществляющих деятельность на территории Республики Беларусь через постоянное представительство;
- у физических лиц (как признаваемых, так и не признаваемых налоговыми резидентами Республики Беларусь).

Объект налогооб- ложения

Капитальные строения
(здания, сооружения)

- для организаций

объект, **классифицируемый** в соответствии с законодательством для целей определения нормативных сроков службы основных средств как **здание, сооружение** или **передаточное устройство**

- для физлиц

жилой дом, жилое помещение в многоквартирном или блокированном жилом доме, садовый домик, дача, гараж, иное здание и сооружение, машино-место

Зданием признается строительная система, предназначенная для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

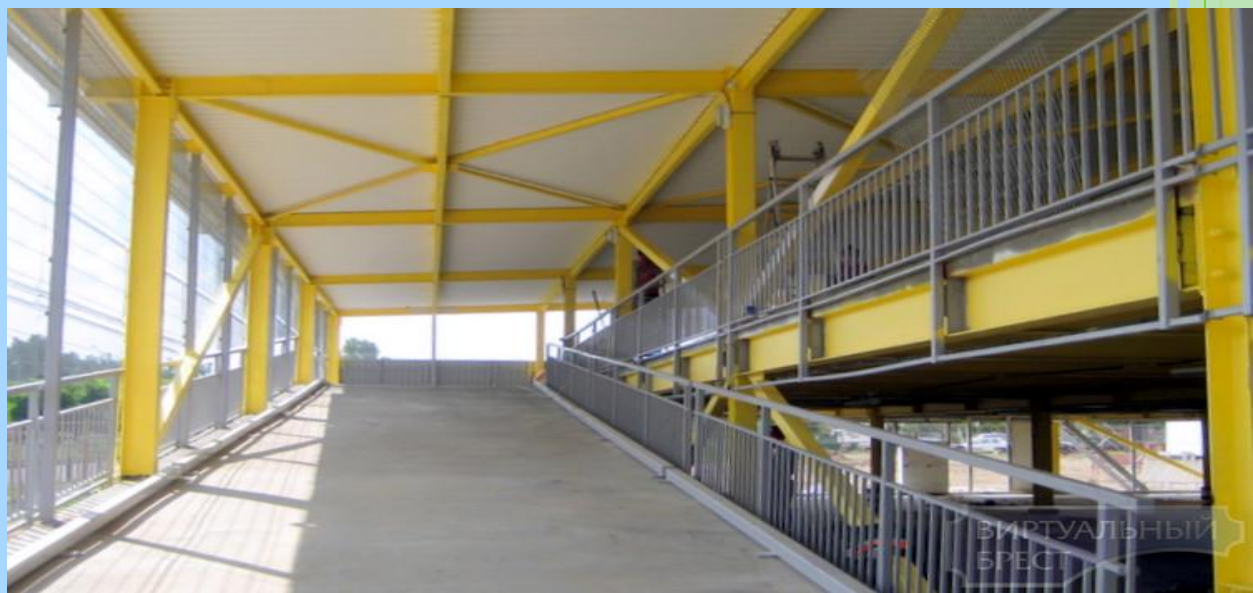


Сооружением признается объемная, плоскостная или линейная наземная, надземная или подземная **строительная система, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций,** предназначенная для выполнения различного вида *производственных процессов, хранения имущества, временного пребывания людей, перемещения людей и (или) грузов.*

К сооружениям относятся **передаточные устройства** - устройства электропередачи и связи, трубопроводы и газопроводы (в том числе магистральные), канализационные, водопроводные сети, и другие основные средства, относимые к передаточным устройствам.



Машино-место не выделено в отдельный вид основных средств. (Принимая во внимание, что это часть автомобильной стоянки (паркинга), данный объект относится к группе "Сооружения»).



Не признается объектом

Организации

- **Культовые** капстроения
- Капстроения, классифицируемые как здания **мобильные** (в т.ч. сборно-разборные и передвижные)
- Сооружения и передаточные устройства **не учитываемые** в бухучете в составе объектов **основных средств**
- Капстроения, возведённые, приобретённые за счет средств **международной технической помощи**
- Капстроения, являющиеся объектами **общего пользования садоводческих товариществ**

Физические лица

- Самовольно возведенные капстроения
- Капстроения, находящиеся в аварийном состоянии (при наличии соответствующего заключения) и эксплуатация которых прекращена
- Капстроения, признанные в установленном порядке безхозьяйными

Освобождаются от обложения налогом (ст. 228 НК РБ):

Капитальные строения *социально-культурного назначения и жилищного фонда* местных Советов депутатов, организаций (кроме помещений в многоквартирных домах, не используемых для проживания), *здания и сооружения организаций культуры*



Капитальные строения в сферах образования, здравоохранения, физкультурно-спортивные сооружения, организаций культуры, санаторно-курортных и оздоровительных организаций



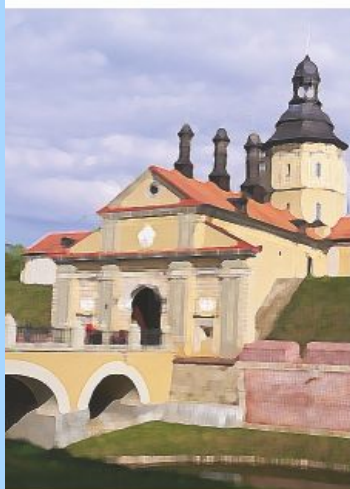
Здания и сооружения, законсервированные в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь

Здания и сооружения, предназначенные для охраны окружающей среды и улучшения экологической обстановки по перечню, утвержденному Президентом.



Освобождаются от обложения налогом (ст. 228 НК РБ):

Здания и сооружения, признаваемые материальными историко-культурными ценностями, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, утверждаемому Президентом Республики Беларусь, **при условии выполнения их собственниками (владельцами) обязательств, обусловленных законодательством об охране историко-культурного наследия**



Музей-заповедник
«Несвиж»



Комплекс «Брестская
крепость-герой»



Гомельский дворцово-
парковый ансамбль



Замковый комплекс
«Мир»



Полоцкий историко-
культурный музей-
заповедник

Освобождаются от обложения налогом (ст. 228 НК РФ):

Автомобильные дороги общего пользования (включая земляное полотно с водоотводными сооружениями, дорожную одежду, искусственные сооружения, технические средства организации дорожного движения, инженерное оборудование и обустройство, защитные сооружения), а также расположенные на них объекты дорожного сервиса



капитальные строения **сельскохозяйственного назначения**, используемые организациями для производства продукции растениеводства, животноводства, рыбоводства и пчеловодства

впервые введенные в действие капитальные строения организаций **в течение одного года** с даты их приемки в эксплуатацию, за исключением капитальных строений, при возведении которых *были превышены* установленные проектной документацией *сроки их строительства*

Освобождаются от уплаты налога на недвижимость – часть 2 (ст.228)

Организации

- Капстроения, включенные в Государственный список **историко-культурных ценностей**, КРОМЕ используемых в предпринимательской деятельности, размещения органов управления
- Автомобильные **дороги общего пользования**, а также расположенные на них объекты дорожного сервиса
- Капстроения **сельхозназначения**, используемые (предназначенные для использования) организациями для производства продукции растениеводства, животноводства, рыбоводства и пчеловодства
- **Впервые введенные в эксплуатацию** в течение года с даты их приемки
- Объекты **благоустройства** населённых пунктов, содержащиеся за счет средств бюджета
- Капстроения **потребкооперации**, расположенные в сельской местности и относящиеся к торговым объектам и объектам общественного питания

Освобождаются от уплаты налога на недвижимость – часть 1 (ст.228)

Организации

- Капстроения, в т.ч. взятые в аренду (пользование у физлиц):
 - государственного **жилищного фонда** и жилищного фонда организаций негосударственной формы собственности, **КРОМЕ** не используемых для проживания физическими лицами;
 - классифицируемые как здания и используемые в сферах **образования и здравоохранения**
 - включенные в реестр **физкультурно-спортивных** сооружений;
 - организаций культуры, санаторно-курортных и **оздоровительных** организаций
- Капстроения, законсервированные в установленном порядке
- Капстроения, предназначенные для охраны окружающей среды и улучшения **экологической** обстановки по перечню, утвержденному Президентом
- до 1 января 2020 г. капстроения научных организаций и научно-технологических парков (а также переданные в аренду таким организациям)

Освобождаются от уплаты налога на недвижимость – часть 3 (ст.228)

Организации

- Капстроения
- ✓ Белорусское общество инвалидов, общество глухих, общество инвалидов по зрению (не менее 50% от списочной численности)
- ✓ Белпочта
- ✓ Войск Российской Федерации, дислоцированные в Республике Беларусь
- ✓ Используемые для гражданской обороны
- ✓ Национальный олимпийский комитет Республики Беларусь
- ✓ Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту Республики Беларусь (юрлица, применяющие УСН)

Особенности применения льгот - аренда

При сдаче организациями капстроений, освобожденных от налога на недвижимость, в аренду (возмездное и безвозмездное пользование) **льгота по таким объектам не применяется.**

Правило не действует.

1. Льгота сохраняется при сдаче капстроений в аренду (пользование):

- Бюджетным организациям
- Организациям, осуществляющим деятельность в сфере образования, здравоохранения, физкультуры и спорта и получающим субсидии из бюджета
- Учреждениями образования, финансируемыми из бюджета – для организации образовательного процесса дополнительного образования детей и молодежи и подготовки спортсменов в специализированных учебно-спортивных учреждениях;
- Научным организациям, научно-технологическим паркам
- Организациям культуры
- диппредставительствам

2. С 3 сентября 2011 г. резиденты парка «Августовский канал» освобождаются от налога на недвижимость в т.ч. при сдаче имущества в аренду (иное пользование).

Освобождаются от уплаты налога на недвижимость – часть 1 (ст.228)

Физические лица

категория	объекты, в отношении которых применяется льгота
члены многодетной семьи	любые капстроения
военнослужащие срочной службы (в т.ч. проходящие альтернативную службу) участники ВОВ и приравненные по льготам по Закону «О ветеранах»	капстроения КРОМЕ квартир (!)
пенсионеры по возрасту инвалиды I и II группы несовершеннолетние дети лица, признанные недееспособными	капстроения КРОМЕ квартир (!) и жилых домов (2)
проживающие и работающие (пенсионеры, ранее работавшие) в сельской местности в организациях: - осуществляющих сельхозпроизводство (в т.ч. присоединённые убыточные) - здравоохранения; - культуры; - образования; - социальной защиты	капстроения, расположенные в сельской местности

Льготы для физлиц - исключения

(1) ~~Квартира - жилое помещение в многоквартирном или в блокированном жилом доме~~

~~Освобождается ОДНА по выбору плательщика~~

(2) **Жилые дома** с нежилыми постройками освобождаются от уплаты налога при условии отсутствия регистрации трудоспособных лиц в этих жилых домах

Не учитываются в составе трудоспособных лиц (для применения льготы)

лица, имеющие право на пенсию по возрасту;

инвалиды I и II группы;

несовершеннолетние дети;

военнослужащие срочной военной службы; проходящие альтернативную службу;

лица, отбывающие наказание в местах лишения свободы;

лица, проживающие и работающие в сельской местности

Порядок расчета налога на недвижимость
в части стоимости основных средств
(зданий и сооружений)

Налог рассчитывается организациями ежегодно, исходя из наличия зданий и сооружений **по остаточной стоимости** на начало года (на 1 января календарного года) и утвержденной годовой ставки.



Остаточная стоимость зданий, сооружений является расчетной величиной и **определяется как разница** между первоначальной (переоцененной) стоимостью этих объектов и накопленными по ним за весь период эксплуатации суммами амортизации

Остаточная стоимость для налогообложения =
Первоначальная (восстановительная) стоимость по счетам 01,03 – Амортизация (счет 02)



Если у предприятия имеются льготированные основные средства, то расчет облагаемой базы производится по формуле:

Остаточная стоимость для налогообложения =
(Первоначальная (восстановительная) стоимость всех объектов недвижимости по счетам 01,03 – Амортизация всех объектов недвижимости (счет 02) – Сумма обесценения всех объектов) - ((Первоначальная (восстановительная) стоимость льготированных объектов недвижимости по счетам 01,03 – Амортизация льготированных средств (счет 02) – сумма обесценения льготированных объектов).



Ставки налога на недвижимость

Организации

- 1% - основная ставка

в отношении возведённых после 1 января 2019 г. с даты приёмки в эксплуатацию:

- 0,2% - IIой год
- 0,4% - IIIй год
- 0,6 % - IVй год
- 0,8% - Vй год
- 0,1% - ГСК, ЖСК, садоводческие товарищества и товарищества собственников жилых помещений – в части, приходящейся на граждан

Физические лица

- 0.1% - основная ставка

• 0,1% - по квартирам

Местные Советы депутатов принимают ежегодные решения, устанавливающие коэффициенты по налогу на недвижимость.

В Бресте принят повышающий коэффициент – 2,0.



Порядок исчисления налога



Остаточная стоимость на 1 января
текущего года

X

Годовая ставка

Произведение НБ и НС (налоговой ставки)

Остаточная стоимость на 1 число 1го
месяца квартала

X

Годовая ставка пропорционально числу
полных кварталов (месяцев), оставшихся до
конца текущего года

При возникновении у организаций в течение года права на льготу по налогу она предоставляется с квартала, следующего за кварталом, в котором возникло право на льготу.

При утрате в течение года права на льготу, исчисление и уплата налога производятся, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором такое право утрачено.



Налоговый
период

Календарный
год

СРОК ПОДАЧИ ДЕКЛАРАЦИИ ПО НАЛОГУ:

Организации

- Ежегодно до 20 марта текущего года

СРОКИ УПЛАТЫ НАЛОГА:

Организациями

- либо не позднее 22-го числа третьего месяца каждого квартала – в размере $\frac{1}{4}$ налога;
- либо один раз в год не позднее 22 марта текущего года,

Налоговый период, сроки и порядок уплаты налога на недвижимость

физические лица

Физические лица налоговые декларации по налогу на недвижимость не представляют

Исчисление налога осуществляется налоговым органом

Физические лица уплачивают налог на недвижимость на основании извещения налогового органа

Срок уплаты – 15 ноября или 30 дней со дня вручения налогового извещения (но не более чем за три предшествующих календарных года)