

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

2016

Налог на недвижимость входит в число республиканских налогов, следовательно, обязателен к уплате на всей территории Республики Беларусь. Этот налог относится к группе имущественных налогов, т.е. уплачивается со стоимости недвижимого имущества организаций и физических лиц.

- **Плательщики:**

- *1. Организации.*

- *2. Физические лица и ИП*

- ***Не являются***

**плательщиками налога на
недвижимость:**

- **бюджетные организации**

- **Организации и физические лица (индивидуальные предприниматели) могут сами пользоваться принадлежащим им недвижимым имуществом, а могут передавать его в пользование другим лицам. Отношения по пользованию этим имуществом в зависимости от вида пользования могут оформляться договором аренды, финансовой аренды (лизинга), иного возмездного пользования, а также договором ссуды (безвозмездного пользования).**



Объектами налогообложения налогом на недвижимость для организаций признаются :

капитальные строения (здания, сооружения), их части, машино-места, являющиеся собственностью или находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении плательщиков-организаций;

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, а также машино-места, расположенные на территории Республики Беларусь и принадлежащие плательщикам – физическим лицам, и многоквартирные жилые дома или квартиры, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые физическим лицом в финансовую аренду (лизинг) по договору финансовой аренды (лизинга), предусматривающему выкуп предмета лизинга;
- капитальные строения (здания, сооружения), их части, машино-места, находящиеся в государственной собственности, переданные в безвозмездное пользование акционерным обществам, созданным в процессе преобразования арендных, коллективных (народных), государственных, государственных унитарных предприятий;
- здания, сооружения и передаточные устройства сверхнормативного

Не признаются объектом налогообложения налогом на недвижимость:

1. у физических лиц:

- самовольно возведенные капитальные строения (здания, сооружения), их части, за исключением случаев, когда местными исполнительными и распорядительными органами принято решение о продолжении строительства или о принятии постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в территориальных организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним с предоставлением при необходимости земельного участка лицу, осуществившему самовольное строительство;
- капитальные строения (здания, сооружения), их части, находящиеся в аварийном состоянии, эксплуатация которых прекращена уполномоченными государственными органами из-за нарушения требований безопасности людей;
- капитальные строения (здания, сооружения), их части, признанные бесхозными в порядке, установленном законодательными актами;

•2. у организаций:

- объекты сверхнормативного незавершенного строительства по объектам строительства, финансируемым из бюджета, а также объекты сверхнормативного незавершенного строительства, относящиеся к объектам жилищного строительства, за исключением встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной нежилрой части жилого дома в соответствии с проектной документацией на возведение объекта, сметой (сметной документацией);
- объекты сверхнормативного незавершенного строительства в части стоимости объекта строительства, сформированной за счет работ, выполненных собственными силами;
- культовые капитальные строения (здания, сооружения), объекты сверхнормативного незавершенного строительства религиозных организаций (объединений), зарегистрированных в соответствии с законодательством;
- капитальные строения (здания, сооружения), их части, классифицируемые в соответствии с законодательством как сооружения и передаточные устройства для целей определения нормативных сроков службы основных средств и не учитываемые в соответствии с законодательством в бухгалтерском учете в составе объектов основных средств и доходных вложений в материальные активы (в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, по правилам, установленным в отношении находящихся на балансе основных средств, доходных вложений в материальные активы);
- капитальные строения (здания, сооружения), их части, объекты сверхнормативного незавершенного строительства, приобретенные за счет средств или полученные в виде международной технической помощи, на срок их использования в целях непосредственного осуществления такой помощи;

• Освобождаются от налога на недвижимость:

- 1.1. капитальные строения (здания, сооружения), их части:
 - классифицируемые в соответствии с законодательством как здания для целей определения нормативных сроков службы основных средств и используемые в сферах образования и здравоохранения;
 - включенные в реестр физкультурно-спортивных сооружений;
 - организаций культуры, санаторно-курортных и оздоровительных организаций.

1.2. капитальные строения (здания, сооружения), их части, а также машино-места организаций общественного объединения «Белорусское общество инвалидов», общественного объединения «Белорусское общество глухих» и общественного объединения «Белорусское товарищество инвалидов по зрению», а также обособленных подразделений этих организаций при условии, если численность инвалидов в указанных организациях или их обособленных подразделениях составляет не менее 50 процентов от списочной численности в среднем за период.

- 1.3. капитальные строения (здания, сооружения), их части, а также машино-места, используемые в предпринимательской деятельности республиканского унитарного предприятия почтовой связи «Белпочта»;
- 1.4. капитальные строения (здания, сооружения), законсервированные в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь;
- 1.5. капитальные строения (здания, сооружения), предназначенные для охраны окружающей среды и улучшения экологической обстановки по перечню, утвержденному Президентом Республики Беларусь;
- 1.6. капитальные строения (здания, сооружения), признаваемые в установленном порядке материальными историко-культурными ценностями, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, утвержденному Советом Министров Республики Беларусь, при условии выполнения их собственниками (владельцами) законодательства об охране историко-культурного наследия;
- 1.7. 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;

• Налоговая база налога на недвижимость определяется организациями исходя из наличия на 1 января календарного года:

- капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест, учитываемых в бухгалтерском учете в составе объектов основных средств и доходных вложений в материальные активы (учитываемых в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, в соответствии с правилами Налогового кодекса по остаточной стоимости);*
- иных капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест по стоимости, отраженной в бухгалтерском учете (в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения);*
- объектов сверхнормативного незавершенного строительства по стоимости, определяемой путем суммирования прямых и косвенных затрат по строительству объектов сверхнормативного незавершенного строительства, отраженных в бухгалтерском учете в установленном порядке (в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения).*

физическим лицам – исходя из оценки принадлежащих им капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест, порядок которой утверждается Президентом Республики Беларусь.

•Ставки налога на недвижимость

- Годовая ставка налога на недвижимость устанавливается:*
- для организаций, за исключением указанных в абзаце третьем настоящей части, – в размере 1 процента;*
- для физических лиц, в том числе зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, за исключением указанных в абзаце четвертом настоящей части, для гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, садоводческих товариществ, жилищно-строительных, потребительских кооперативов, товариществ собственников, созданных для обслуживания жилых домов, в части, приходящейся на граждан – членов кооперативов, товариществ, – в размере 0,1 процента;*
- для физических лиц, в том числе зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, имеющих на праве собственности два и более жилых помещения в многоквартирных и (или) блокированных жилых домах, – в размере 0,2 процента в отношении таких жилых помещений в многоквартирных и (или) блокированных жилых домах.*

• Годовая ставка налога на недвижимость для организаций, имеющих объекты сверхнормативного незавершенного строительства, за исключением организаций, имеющих объекты сверхнормативного незавершенного строительства и завершающих строительство таких объектов в сроки, определенные Советом Министров Республики Беларусь, а также организаций, реализующих планы модернизации, при условии их включения в перечень организаций, которым Советом Министров Республики Беларусь определены показатели эффективности развития согласно планам модернизации, устанавливается в размере 2 процентов от стоимости объектов сверхнормативного незавершенного строительства.

• Местные Советы депутатов имеют право увеличивать (уменьшать) не более чем в два с половиной раза ставки налога на недвижимость отдельным категориям плательщиков, за исключением случая, указанного в части пятой настоящей статьи.

• Исчисление и уплата налога на недвижимость по ставкам, увеличенным (уменьшенным) в соответствии с решениями местных Советов депутатов, принятыми в соответствии с частью третьей настоящей статьи, производятся с 1 января года, следующего за годом, в котором соответствующее решение принято.

Налоговый период налога на недвижимость. Порядок исчисления, сроки представления налоговых деклараций (расчетов) и уплаты налога на недвижимость

- 1. Налоговым периодом по налогу на недвижимость признается календарный год.**
- 2. Годовая сумма налога на недвижимость исчисляется как произведение налоговой базы и налоговой ставки.**
- 3. Исчисление годовой суммы налога на недвижимость физическим лицам производится налоговым органом ежегодно на 1 января каждого налогового периода.**
- 4. Налог на недвижимость в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест, принадлежащих физическим лицам, исчисляется налоговым органом с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором:**
 - возникло право собственности на капитальное строение (здание, сооружение), его часть, машино-место;**
 - открыто наследство в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест, принятых по наследству;**
 - приобретено (получено, возведено) капитальное строение (здание, сооружение), его часть, не завершённое**

4. Физические лица уплачивают налог на недвижимость не позднее 15 ноября текущего года на основании извещения налогового органа, ежегодно вручаемого до 1 августа текущего налогового периода. В случае вручения извещения о подлежащей уплате сумме налога на недвижимость по истечении установленного настоящим пунктом срока уплаты налог на недвижимость уплачивается не позднее тридцати календарных дней со дня вручения извещения.

5. Организации налоговые декларации подают в налоговые органы не позднее 20 марта отчетного года. Уплата налога на недвижимость производится организациями по их выбору один раз в год в размере годовой суммы налога не позднее 22 марта налогового периода или ежеквартально не позднее 22-го числа третьего месяца каждого квартала в размере одной четвертой годовой суммы налога.

Решить задачу:

На 1-е января у организации:

Первоначальная стоимость зданий и сооружений 38 000 руб., их амортизация составила 1700 руб.

Стоимость сверхнормативного незавершенного строительства 10 000 руб.

Требуется: Рассчитать сумму налога на недвижимость за год и сумму налога, подлежащую уплате ежеквартально.

- Определяем налоговую базу по ставке 1%
 $НБ = 38000 - 1700 = 36300$ руб.
- Определяем налоговую базу по ставке 2%
 $НБ = 10000$ руб.
- Определяем налог на недвижимость за год по ставке 1%
 $НН = 36300 \times 1 / 100 = 363$ руб.
- Определяем налог на недвижимость за год по ставке 2%
 $НН = 10000 \times 2 / 100 = 200$ руб.
- Определяем налог на недвижимость за год
 $НН = 363 + 200 = 563$ руб.
- Определяем налог на недвижимость за квартал
 $НН = 563 / 4 = 140,75$ руб.

Решить задачу:

У организации на 01.01 балансе числятся:

Определить сумму налога на недвижимость за год и к уплате ежеквартально.

Укажите к какому типу относится данный налог в зависимости от :

- способа изъятия
- в зависимости от плательщиков
- по источникам средств для уплаты

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.
1	производственное здание	13 000	2500
2	производственное здание	37 000	3500
3	сооружение, предназначенное для охраны окружающей среды	3 000	500

Определяем остаточную стоимость

По зданию 1 : $13000 - 2500 = 10500$ руб.

По зданию 2: $37000 - 3500 = 33500$ руб.

сооружение, предназначенное для охраны
окружающей среды налогом на недвижимость не
облагается

Определяем налоговую базу

НБ= $10500 + 33500 = 44000$ руб.

Определяем налог на недвижимость за год:

$44000 \times 1/100 = 440$ руб.

Определяем налог на недвижимость за квартал:

$440/4 = 110$ руб.

по способу изъятия - прямой

в зависимости от плательщиков - смешанный

по источникам средств для уплаты - относимый на
себестоимость

Местные Советы депутатов имеют право вводить коэффициенты, увеличивающие (уменьшающие) ставки налога для отдельных категорий плательщиков. По зданиям и сооружениям применяются коэффициенты по месту расположения данного имущества, а по остальным основным средствам (устройства электропередачи и связи, трубопроводы и иные аналогичные объекты) — по месту регистрации в качестве налогоплательщика, у которого такие объекты учитываются по данным бух. учета.

- **Включение сумм налога**

- Суммы **налога на недвижимость включаются в затраты** по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываемые при налогообложении, **кроме** сумм налога на недвижимость, исчисленных со стоимости зданий и сооружений **сверхнормативного незавершенного строительства.**

- **Порядок исчисления и сроки уплаты:**
- **Налоговым периодом по налогу на недвижимость признается *календарный год*.**
- **Исчисление организациями налога на недвижимость по зданиям и сооружениям сверхнормативного незавершенного строительства начинается с 1 января отчетного года по истечении нормативного срока строительства, установленного проектной документацией.**
- **Организации не позднее 20 марта отчетного года представляют в налоговые органы по месту постановки на учет налоговые декларации (расчеты) по налогу на недвижимость.**
- **Уплата налога производится организациями ежеквартально не позднее 22-го числа третьего месяца каждого квартала в размере 1/4 годовой суммы налога.**
- **Физические лица уплачивают налог на недвижимость не позднее 15 ноября текущего года на основании извещения налогового органа, ежегодно вручаемого до 1 августа текущего налогового периода.**

•Пример. Согласно сведениям организации по государственной регистрации оценочная стоимость жилого дома, принадлежащего физическому лицу, по состоянию на 1 января текущего года определена в размере 160 тыс. руб. Следовательно, сумма налога на недвижимость составит

•320 .руб. ($160 \text{ тыс.руб.} \times 0,1\% \times 2$),

•где 160 тыс.руб. - оценочная стоимость жилого дома;

•0,1% - ставка налога на недвижимость;

•2 - коэффициент к ставке налога на недвижимость.

- *Пример. Инспекцией Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь по Минскому району N 1 гражданину был исчислен налог на недвижимость за 2016 год исходя из имевшихся сведений о стоимости жилого дома, которая по состоянию на 01.01.2015 составляла 75000 руб. По состоянию на 01.01.2016 сведения об оценочной стоимости этого жилого дома отсутствуют.*
- *Для цели исчисления налога на недвижимость в 2016 году налоговым органом стоимость жилого дома определена с учетом коэффициента переоценки зданий и сооружений:*
- *815550 руб. (75000 x 1,0874),*
- *где 75000 руб. - стоимость жилого дома, применяемая в качестве налоговой базы в 2014 году;*
- *1,0874 - коэффициент переоценки зданий и сооружений.*

Пример.

На балансе у коммерческой организации имеется здание, остаточная стоимость которого на 1 января отчетного года составляет 500 млн.руб. Ставка налога на недвижимость - 1%. Коэффициент, применяемый к ставке налога на недвижимость, равен 1,7.

Годовая сумма налога на недвижимость составит 8,5 млн.руб. (500 млн.руб. x 1% x 1,7).

Пример.

По состоянию на 1 января отчетного года коммерческая организация имеет на балансе объект незавершенного строительства стоимостью 300 000руб., по которому нормативный срок строительства истек в ноябре прошлого года. В такой ситуации в отношении объекта сверхнормативного незавершенного строительства применяется ставка налога на недвижимость в размере 2,0%. Коэффициент, применяемый к ставке налога на недвижимость, равен 1,8.

Годовая сумма налога на недвижимость составит 10800 руб. (300 000руб. x 2,0% x 1,8).

Пример. На балансе организации имеется здание, признаваемое объектом обложения налогом на недвижимость, остаточная стоимость которого на 1 января отчетного года составила 300000000 руб. Ставка налога - 1%, к ставке налога применяется коэффициент в размере 2,0.

Годовая сумма налога на недвижимость согласно представленной не позднее 20 марта отчетного года налоговой декларации (расчету) по налогу на недвижимость организации равна 6000000 руб. $(300000000 \times 1\% \times 2,0)$ или ежеквартально по 1500000 руб.

ЗАДАЧА:

На 1-е января у организации:

- Первоначальная стоимость зданий и сооружений 380 000 руб., их амортизация составила 17 000 руб.
- Стоимость сверхнормативного незавершенного строительства 100 000 руб.
- Требуется: Рассчитать сумму налога на недвижимость за год и сумму налога, подлежащую уплате ежеквартально.

Задача

- Первоначальная стоимость зданий и сооружений организации на 01.01. 320 000 руб. Сумма начисленной амортизации - 160 000 руб.
- Определить размер налога на недвижимость за год и сумму ежеквартальных платежей.

Задача

- Согласно сведениям организации по государственной регистрации оценочная стоимость жилого дома, принадлежащего физическому лицу, по состоянию на 1 января текущего года определена в размере 360 000 руб. К ставке налога применяется коэффициент в размере 2,0. Исчислить сумму налога на недвижимость, подлежащую уплате в бюджет для физического лица.

Задача №1 У организации на 01.01 балансе
числятся:

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.
1	производственное здание	130 000	25 000
2	производственное здание	370 000	35 000
3	офисное здание	70 000	10 000
4	сооружение, предназначенное для охраны окружающей среды	30 000	5 000

Кроме того, у организации имеется объект сверхнормативного незавершенного строительства стоимостью 60 000 руб. Определить сумму налога на недвижимость за год.