

Об исчислении и уплате организациями в 2026 году арендной платы за земельные участки

В целях совершенствования системы взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности (далее - арендная плата), принят Указ Президента Республики Беларусь от 17.12.2025 № 439 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее – Указ № 439), который вступил в силу с 1 января 2026 года. С указанной даты утратил силу Указ Президента Республики Беларусь от 12.05.2020 № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее – Указ № 160).

Пунктом 5 Указа № 439 установлено, что с 1 января 2026 года его положения:

применяются ко всем земельным участкам, находящимся в государственной собственности, предоставленным в аренду исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон (далее - СЭЗ), в том числе и к земельным участкам, договоры аренды по которым не приведены в соответствие с Указом № 439;

не распространяются на дипломатические представительства, приравненные к ним представительства международных организаций и консульские учреждения иностранных государств в Республике Беларусь, являющиеся плательщиками арендной платы, за исключением положений о сроках уплаты арендной платы в бюджет (абзац второй части первой подпункта 2.10 пункта 2 Положения о порядке исчисления и уплаты арендной платы, утвержденного Указом № 439 (далее – Положение)), если иной срок уплаты арендной платы не установлен актами законодательства или договором аренды земельного участка.

Плательщики арендной платы пользуются правами и исполняют обязанности, установленные для плательщиков налогов, сборов (пошлин) (подпункт 1.3 пункта 1 Указа № 439).

Юридические лица согласно части первой подпункта 1.1 пункта 1 Указа № 439 признаются плательщиками арендной платы с учетом особенностей, установленных для отдельных категорий юридических лиц частями второй и третьей этого подпункта.

Частью третьей подпункта 1.1 пункта 1 Указа № 439 установлено, что бюджетные организации и юридические лица, указанные в подпункте 1.1 пункта 1 статьи 20 Лесного кодекса Республики Беларусь, ведущие лесное хозяйство и финансируемые за счет средств республиканского бюджета и поступлений от ведения лесного и

охотничьего хозяйства, признаются плательщиками арендной платы в случаях, установленных в пункте 1 статьи 237 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее - НК).

В соответствии с пунктом 1 статьи 237 НК плательщиками земельного налога не признаются бюджетные организации, за исключением случаев, установленных частью второй данного пункта и пунктом 121 статьи 241 НК.

К таким случаям относятся:

сдача в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на земельных участках (частях земельных участков), находящихся в постоянном или во временном пользовании бюджетных организаций, за исключением случаев, установленных частями третьей и четвертой пункта 1 статьи 237 НК (часть вторая пункта 1 статьи 237 НК);

признание земельного участка земельным участком, на котором отсутствуют капитальные строения, и применение к нему на основании пункта 121 статьи 241 НК ставки земельного налога, увеличенной на коэффициент 3.

Справочно. Определение земельных участков, на которых отсутствуют капитальные строения, приведено в пункте 1 приложения 1 к Указу № 439.

Земельными участками, на которых отсутствуют капитальные строения, могут являться, в том числе земельные участки, доли в праве аренды на который предоставлены нескольким юридическим лицам и (или) физическим лицам.

В случае признания земельного участка, доли в праве аренды на который предоставлены разным землепользователям, земельным участком, на котором отсутствуют капитальные строения, применение на основании пункта 121 статьи 241 НК ставки земельного налога, увеличенной на коэффициент 3, производится ко всему земельному участку.

Основания для исчисления и уплаты юридическими лицами арендной платы установлены подпунктом 2.2 пункта 2 Положения. Основания для прекращения исчисления и уплаты юридическим лицом арендной платы перечислены в подпункте 2.4 пункта 2 Положения. С 2026 года юридические лица самостоятельно определяют размер арендной платы в порядке, установленном подпунктом 1.5 пункта 1 Указа № 439.

Подпунктом 1.5 пункта 1 Указа № 439 предусмотрено установление размера арендной платы в размере земельного налога, определяемого в соответствии с нормами налогового законодательства, а именно в виде произведения следующих показателей:

налоговая база земельного налога;

ставка земельного налога, определенная в соответствии со статьей 241 НК, с учетом ее увеличения (уменьшения) согласно решениям областных Советов депутатов или по их поручению местных Советов депутатов базового территориального уровня и Минского городского Совета депутатов (далее - решения местных Советов депутатов);

Справочно. Решения местных исполнительных комитетов об увеличении (уменьшении) размера ежегодной арендной платы отдельным категориям арендаторов с 1 января 2026 г. при исчислении и уплате арендной платы за земельные участки не применяются.

коэффициенты к ставкам земельного налога, установленные в статье 241 НК и Положении с учетом части второй пункта 121 статьи 241 НК.

Указом № 439 устанавливается перечень земельных участков, которые освобождаются от арендной платы (подпункт 1.6 пункта 1 Указа № 439).

Так, у юридических лиц от арендной платы освобождаются земельные участки, в отношении которых освобождение от арендной платы предусмотрено законами, актами Президента Республики Беларусь и международными договорами Республики Беларусь в порядке и на условиях, установленных в них.

Также у юридических лиц от арендной платы освобождаются земельные участки, в отношении которых предусмотрено освобождение от земельного налога или непризнание объектом налогообложения земельным налогом в:

НК (пункт 2 статьи 238, пункт 1 статьи 239 НК за исключением подпункта 1.17, подпункты 5.1 и 5.2 пункта 5 статьи 383 НК); абзаце третьем подпункта 7.3 пункта 7 статьи 4 Закона Республики Беларусь от 27.12.2023 № 327-3 «Об изменении законов по вопросам налогообложения» (далее – Закон № 327-3).

Для применения освобождения от арендной платы по таким земельным участкам юридические лица должны соблюдать порядок и условия, установленные для применения преференций по земельному налогу в соответствующих положениях НК, Закона № 327-3.

По общему правилу льготы по арендной плате не применяются по земельным участкам, на которых отсутствуют капитальные строения и в отношении которых при определении размера арендной платы применяется коэффициент 3,0. Исключения из этого правила установлены пунктом 8 Указа № 439 и частью второй подпункта 2.10 пункта 2 Положения.

Согласно подпунктам 2.8 и 2.10 пункта 2 Положения для юридических лиц сохранены срок представления расчетов суммы арендной платы и сроки уплаты арендной платы в бюджет.

Расчет суммы арендной платы за 2026 год представляется юридическими лицами не позднее 20 февраля 2026 года.

При необходимости исчисления юридическими лицами в 2026 году арендной платы не с начала 2026 года, а также при необходимости внесения изменений в ранее представленный в налоговые органы расчет суммы арендной платы за 2026 год, юридическим лицам следует представить расчет сумм арендной платы или внести в ранее представленный расчет сумм арендной платы изменения по сроку не позднее 20-го числа второго месяца квартала, следующего за кварталом, в котором возникли основания для исчисления или изменения размера арендной платы.

Постановление МНС, которым утверждена новая форма расчета суммы арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, в настоящее время находится на обязательной юридической экспертизе в Министерстве юстиции. В ближайшее время новая форма этого расчета будет доступна юридическим лицам для заполнения в АРМ «Плательщик» (E-declaration).

По общему правилу арендная плата за 2026 год уплачивается юридическими лицами в размере исчисленной годовой суммы арендной платы не позднее 22 февраля 2026 года или ежеквартально не позднее 22-го числа второго месяца каждого квартала в размере одной четвертой исчисленной годовой суммы арендной платы.

Иные сроки уплаты юридическими лицами арендной платы установлены подпунктом 2.10 пункта 2 Положения и соответствуют срокам, которые были установлены для уплаты юридическими лицами арендной платы в бюджет до вступления в силу Указа № 439.

Кроме этого, обязательство по уплате исчисленных сумм арендной платы за земельные участки, предоставленные индивидуальному предпринимателю, исключенному из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в связи с созданием им коммерческой организации, учреждаемой одним лицом, за период по месяц, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права аренды на земельный участок к созданной коммерческой организации, исполняется коммерческой организацией в порядке и сроки, установленные Положением для индивидуальных предпринимателей, то есть 15 ноября года, следующего за годом, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права аренды на земельный участок.