

**Комментарий  
к Закону Республики Беларусь  
от 27 декабря 2023 г. № 327-З  
«Об изменении законов по вопросам налогообложения»  
(земельный налог и налог на недвижимость,  
уплачиваемые физическими лицами)**

**1. Изменен способ уплаты имущественных налогов.**

С 01.01.2024 земельный налог, налог на недвижимость и транспортный налог подлежат уплате единым имущественным платежом. Данное нововведение в сфере уплаты имущественных налогов направлено на упрощение порядка их уплаты, а также создание комфортных условий для плательщиков — физических лиц.

Единый имущественный платеж **не является новым налогом**, а всего лишь представляет собой **новый и удобный способ уплаты трех налогов**: земельного налога, налога на недвижимость и транспортного налога.

Если ранее имущественные налоги уплачивались отдельными платежами на разные бюджетные счета в отношении недвижимого имущества и транспортных средств, то теперь все платежи по земельному налогу, налогу на недвижимость и транспортному налогу производятся на один республиканский счет по месту регистрации (прописки) физического лица (п. 2 ст. 13, п. 5 ст. 233, п. 8 ст. 244, п. 2 ст. 307<sup>8</sup> Налогового кодекса Республики Беларусь; далее — Налоговый кодекс).

Как и раньше, для уплаты имущественных налогов налоговый орган будет направлять гражданам извещение на уплату таких налогов, но в котором теперь будет указан один счет для уплаты таких платежей.

Уплату имущественных налогов можно будет производить единоразово или по частям в зависимости от того, насколько такие варианты уплаты удобны плательщикам. Единственное, что надо соблюдать — это срок уплаты таких налогов в бюджет, а именно ежегодно не позднее 15 ноября.

В связи с введением с 1 января 2024 г. единого имущественного платежа исключается возможность уплаты физическими лицами налога на недвижимость и земельного налога путем внесения сумм таких налогов председателям гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, садоводческих товариществ, дачных кооперативов.

Более подробно ознакомиться с единым имущественным платежом можно на сайте Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь по ссылке <https://nalog.gov.by/actual/Unified-property-payment-2024/21308/>.

## **2. Изменен срок вручения извещений на уплату имущественных налогов.**

Изменена окончательная дата вручения физическим лицам извещений на уплату земельного налога, налога на недвижимость и транспортного налога. В 2024 г. извещения должны быть вручены не позднее 1 октября 2024 г. (п. 4 ст. 233, п. 7 ст. 244, п. 1 ст. 307<sup>8</sup> Налогового кодекса).

Данное изменение вызвано значительным увеличением количества плательщиков имущественных налогов после введения транспортного налога и пересмотра налоговых льгот в отношении квартир, в связи с чем увеличилось время, необходимое для формирования извещений, их распечатки и направления почтовой корреспонденции.

## **3. Уточнено понятие «не завершенное строительством капитальное строение, его часть», а также порядок предоставления льгот физическим лицам по данным объектам налогообложения налогом на недвижимость.**

С 2024 г. для целей исчисления налога на недвижимость к не завершенным строительством капитальным строениям, его частям относятся:

капитальное строение (здание, сооружение), его часть, имеющие фундамент, стены, крышу (если согласно проектной документации на возведение, реконструкцию объекта и (или) согласно назначению капитального строения (здания, сооружения) их возведение предполагается), строительство которых не завершено или строительство которых завершено, но такие объекты не зарегистрированы в установленном законодательством порядке;

незавершенное законсервированное капитальное строение, его часть, зарегистрированные в установленном законодательством порядке (абз. 4–6 подп. 5.3 п. 5 ст. 227 Налогового кодекса).

В связи с этим пункт 4 статьи 228 Налогового кодекса дополнен положениями, определяющими порядок предоставления физическим лицам льгот по уплате налога на недвижимость в отношении такой недвижимости.

Так, с 2024 г. от налога на недвижимость освобождается одно не завершенное строительством капитальное строение, его часть, принадлежащие:

лицу, достигшему общеустановленного пенсионного возраста, или лицу, имеющему право на пенсию по возрасту со снижением общеустановленного пенсионного возраста;

инвалиду I и II группы;

несовершеннолетнему ребенку;

лицу, признанному недееспособным;

военнослужащему срочной военной службы;  
физическому лицу, проходящему альтернативную службу;  
участнику Великой Отечественной войны и иному лицу, имеющему право на льготное налогообложение в соответствии с Законом Республики Беларусь «О ветеранах».

При наличии у вышеуказанных категорий физических лиц двух и более не завершенных строительством капитальных строений, их частей налоговая льгота предоставляется в отношении одного такого объекта налогообложения, стоимость которого больше, чем стоимость иных таких объектов налогообложения, принадлежащих плательщику.

При наличии двух и более не завершенных строительством капитальных строений, их частей, стоимость которых равна между собой, налоговая льгота предоставляется в отношении одного такого объекта налогообложения, приобретенного (полученного) плательщиком ранее других.

Обращаем внимание, что **такие изменения будут действовать в 2025 г. при исчислении налога на недвижимость за 2024 г.**

Исчисление налога на недвижимость в 2024 г. за 2023 г. будет производиться в прежнем порядке.

**4. Изменен размер расчетной стоимости одного квадратного метра (одного метра) типового капитального строения (здания, сооружения) для зданий, сооружений, помещений, не относящихся к жилым домам, квартирам, садовым и дачным домикам, гаражам, машино-местам (далее — иные здания, сооружения).**

С 2024 г. размер расчетной стоимости одного квадратного метра (одного метра) типового капитального строения (здания, сооружения) для иных зданий, сооружений дифференцирован в зависимости от площади такой недвижимости (ч. 3 п. 3 ст. 229 Налогового кодекса).

Размер расчетной стоимости одного квадратного метра (одного метра) для иных зданий, сооружений разделен на три группы в зависимости от площади такой недвижимости:

до 200 кв. метров (метров);

свыше 200 кв. метров (метров), но не более 400 кв. метров (метров);

свыше 400 кв. метров (метров).

Обращаем внимание, что определение налоговой базы для исчисления налога на недвижимость исходя из дифференцированной расчетной стоимости иных зданий, сооружений, которая зависит от площади такой недвижимости, **будет использоваться** налоговыми органами **только в 2025 г. при исчислении налога на недвижимость за 2024 г.**

Исчисление налога на недвижимость в 2024 г. за 2023 г. будет производиться в прежнем порядке.

В отношении жилых домов, квартир, садовых и дачных домиков, гаражей, машино-мест порядок определения расчетной стоимости **не изменился.**

**5. Уточнен порядок применения в качестве налоговой базы налога на недвижимость заключения о независимой оценке рыночной стоимости капитальных строений (зданий, сооружений).**

С 2024 г. представленное физическим лицом заключение о независимой оценке рыночной стоимости капитальных строений (зданий, сооружений) может быть использовано налоговым органом при определении налоговой базы налога на недвижимость в течение пяти лет начиная с года, за который определена такая оценка, с последующей ежегодной индексацией на сложившийся индекс роста потребительских цен за соответствующий год (ч. 4 п. 3 ст. 229 Налогового кодекса).

**6. Уточнен порядок исчисления налога на недвижимость в отношении объектов недвижимости, являющихся совместной собственностью супругов.**

Супруги имеют равные права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им имуществом, в связи с чем государственная регистрация возникновения права на объекты недвижимости, являющиеся совместной собственностью, может производиться в отношении каждого из супругов без выделения долей.

В случае осуществления государственной регистрации права собственности указанным образом у каждого из супругов возникает объект налогообложения налогом на недвижимость.

В целях исключения двойного налогообложения одного и того же объекта с 1 января 2024 г. налог на недвижимость будет исчисляться только одному из супругов, определяемому такими лицами **самостоятельно** (п. 16 ст. 232 Налогового кодекса).

Информация о том, кто будет уплачивать налог на недвижимость в отношении объекта совместной собственности, должна быть предоставлена супругами в налоговый орган в виде **уведомления**. В случае непредставления такого уведомления налог на недвижимость исчисляется каждому участнику совместной собственности.

Аналогичный порядок предусмотрен и в отношении земельных участков, принадлежащих физическим лицам на праве совместной собственности (п. 17 ст. 243 Налогового кодекса).