

КОММЕНТАРИЙ

к Закону Республики Беларусь от 30 декабря 2025 г. № 127-3

«Об изменении законов по вопросам налоговых правоотношений» (в части исчисления и уплаты земельного налога организациями)

Налоговая база

Законом Республики Беларусь от 30 декабря 2025 г. № 127-3 «Об изменении законов по вопросам налоговых правоотношений» (далее — Закон № 127-3) предусмотрено определение налоговой базы земельного налога — кадастровой стоимости в белорусских рублях с ее индексацией (пункт 1 статьи 4 Закона № 127-3).

Так, налоговая база земельного налога на 1 января 2026 г. для исчисления и уплаты земельного налога за 2026 г. определяется по видам функционального использования земельных участков в следующем порядке:

- для жилой усадебной (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и рекреационной зон — в белорусских рублях на дату оценки таких зон в сумме, проиндексированной с применением прогнозного индекса роста потребительских цен на 2026 г.;

- для жилой многоквартирной зоны — в белорусских рублях на дату оценки такой зоны с применением прогнозных индексов роста потребительских цен на 2025 и 2026 гг.;

- для производственной зоны — в белорусских рублях на дату оценки такой зоны в сумме, проиндексированной с применением сложившегося индекса роста потребительских цен за 2024 г. и прогнозных индексов роста потребительских цен на 2025 и 2026 гг.;

- для общественно-деловой зоны — в белорусских рублях на дату оценки такой зоны в сумме, проиндексированной с применением сложившихся индексов роста потребительских цен за 2023 и 2024 гг. и прогнозных индексов роста потребительских цен на 2025 и 2026 гг.

Кроме того, согласно Закону № 127-3 в 2026 г. проиндексированы пороговые значения кадастровой стоимости на прогнозный уровень инфляции (на 6,7 %) по сравнению с пороговыми значениями, установленными статьей 240 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее — НК) на 2025 г., используемые для определения земельных участков, по которым в качестве налоговой базы земельного налога используется площадь.

Так, в 2026 г. площадь земельного участка установлена в качестве налоговой базы земельного налога для земельных участков:

- общественно-деловой зоны для размещения автомобильных заправочных и газонаполнительных станций при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 13 320 бел. руб. за гектар;

- общественно-деловой зоны для размещения автомобильных рынков, игорных заведений при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 8 879 бел. руб. за гектар;

- общественно-деловой зоны, за исключением указанных в подпунктах 6.5 и 6.6 пункта 6 статьи 240 НК, при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 48 432 бел. руб. за гектар;
- производственной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 24 214 бел. руб. за гектар;
- рекреационной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 26 636 бел. руб. за гектар;
- жилой многоквартирной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 71 036 бел. руб. за гектар;
- жилой усадебной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 71 040 бел. руб. за гектар.

С 1 января 2026 г. для земельных участков, которые по состоянию на конец года, за который исчисляется налог, являются незарегистрированными земельными участками, в качестве налоговой базы устанавливается площадь земельного участка (подпункт 6.13 пункта 6 статьи 240 НК).

Справочно. Определение термина «незарегистрированные земельные участки» содержится в пункте 3 статьи 238 НК.

Так, к незарегистрированным земельным участкам относятся земельные участки организаций, относящиеся к общественно-деловой, производственной, рекреационной, жилой усадебной и жилой многоквартирной зонам, государственная регистрация которых не произведена (в случае, если они подлежат государственной регистрации), за исключением земельных участков, указанных в части второй пункта 3 статьи 240 НК, и земельных участков, в отношении которых применяется ставка земельного налога в соответствии с подпунктом 6.4 пункта 6 статьи 241 НК, а также земельные участки, предоставленные во временное пользование сроком до одного года.

Ставки земельного налога

Проиндексированы на прогнозный уровень инфляции (на 6,7 %) ставки земельного налога на земельные участки, по которым в качестве налоговой базы земельного налога применяется площадь земельных участков, за исключением земель и земельных участков, указанных в пунктах 2 – 5 статьи 241 НК, а именно:

- для общественно-деловой, производственной и рекреационной зон, за исключением земельных участков, указанных в подпунктах 6.4 и 6.5 пункта 6 статьи 241 НК, – размере 266,36 бел. руб. за гектар;
- для жилой многоквартирной зоны, за исключением земельных участков, указанных в подпункте 6.5 пункта 6 статьи 241 НК, – в размере 17,78 бел. руб. за гектар;
- для жилой усадебной зоны, за исключением земельных участков, указанных в подпункте 6.5 пункта 6 статьи 241 НК, – в размере 71,04 бел. руб. за гектар;
- для земельных участков промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, расположенных за пределами населенных пунктов, предоставленных организациям из земель лесного фонда для строительства и обслуживания линейных объектов (газопроводы,

нефтепроводы, воздушные и кабельные линии электропередачи и связи и другое), – в размере 535 бел. руб. за гектар (подпункт 6.4 пункта 6 статьи 241 НК).

С 2026 г. незарегистрированные земельные участки облагаются земельным налогом по установленным подпунктом 6.5 пункта 6 статьи 241 НК ставкам, которые составляют для земельных участков, относящихся:

- к общественно-деловой, производственной и рекреационной зонам, – 799,08 бел. руб. за гектар;
- к жилой усадебной зоне, – 213,12 бел. руб. за гектар;
- к жилой многоквартирной зоне, – 53,34 бел. руб. за гектар.

Ставки земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения и средние ставки земельного налога по районам Республики Беларусь (прил. 3 и 4 к НК соответственно) также проиндексированы на прогнозный уровень инфляции (на 6,7 %).

Льготы по земельному налогу

С 1 января 2026 г. исключена льгота по земельному налогу по земельным участкам получающих субсидии из бюджета организаций, осуществляющих деятельность в сфере образования, организаций здравоохранения, т.е. исключен подпункт 1.6 пункта 1 статьи 239 НК.

Кроме того, дополнен перечень случаев сдачи в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование сооружений и частей зданий, при которых бюджетные организации не признаются плательщиками, а организации, имеющие право на применение льгот по земельному налогу, не утрачивают право на эти льготы. Это случаи сдачи в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование:

- стен (частей стен), крыш (частей крыш), а также частей зданий, не являющихся изолированными помещениями, у которых отсутствуют стены, или пол, или потолок либо в отношении которых затруднено определение площади;
- сооружений (кроме автомобильных стоянок (паркингов), машино-мест, парковок, тротуаров, дорожек пешеходных и велосипедных, площадок с естественным и искусственным основанием, частей таких сооружений, а также прочих сооружений, в отношении которых возможно определение сданной в аренду площади, частей таких сооружений) (часть вторая пункта 3 статьи 239 НК, часть третья пункта 1 статьи 237 НК).

Установлен порядок определения площади земельного участка, подлежащей налогообложению земельным налогом при утрате права на льготу в случае сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на земельных участках, освобожденных от земельного налога, и в случае сдачи в аренду бюджетными организациями капитальных строений (зданий, сооружений), их частей в случаях, когда имеется документальное подтверждение площади земельного участка под капитальным строением (зданием, сооружением), и в случае, если такое подтверждение отсутствует (часть пятая пункта 8 и часть третья пункта 9 статьи 243 НК).

Уплата земельного налога

В течение 2026 г. также, как и в течение 2025 г., сохраняются порядок и обязанность уплаты плательщиками-организациями авансовых платежей по земельному налогу по четырем срокам: не позднее 23 февраля, 22 мая, 24 августа и 23 ноября (пункт 2 статьи 4 Закона № 127-З).