

Комментарий МНС к Закону Республики Беларусь от 13 декабря 2024 г. № 47-З «Об изменении законов» в части исчисления и уплаты земельного налога организациями

Налоговая база

Законом Республики Беларусь от 13 декабря 2024 г. № 47-З «Об изменении законов» (далее — Закон) предусмотрено определение налоговой базы земельного налога — кадастровой стоимости в белорусских рублях с ее индексацией (п. 1 ст. 6 Закона).

Так, налоговая база земельного налога на 1 января 2025 г. для исчисления и уплаты земельного налога за 2025 г. определяется по видам функционального использования земельных участков в следующем порядке:

для жилой многоквартирной зоны — в белорусских рублях на дату оценки такой зоны;

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

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 сложившихся индексов роста потребительских цен за 2021, 2022 и 2023 гг. и прогнозных индексов роста потребительских цен на 2024 и 2025 гг.

Кроме того, согласно Закону в 2025 г. проиндексированы пороговые значения кадастровой стоимости на прогнозный уровень инфляции (на 5,4 %) по сравнению с пороговыми значениями, установленными статьей 240 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее — НК) на 2024 г., используемые для определения земельных участков, по которым в качестве налоговой базы земельного налога используется площадь.

Так, в 2025 г. площадь земельного участка устанавливается 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 12 484 бел. руб. за гектар;

общественно-деловой зоны для размещения автомобильных рынков, игорных заведений при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 8 321 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 45 391 бел. руб. за гектар;

производственной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 22 694 бел. руб. за гектар;

рекреационной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 24 963 бел. руб. за гектар;

жилой многоквартирной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 66 575 бел. руб. за гектар;

жилой усадебной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 33 290 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 (подп. 6.13 п. 6 ст. 240 НК).

Справочно: термин «незарегистрированные земельные участки» содержится в пункте 3 статьи 243 НК. 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), а также земельные участки, предоставленные во временное пользование сроком до одного года.

Ставки земельного налога

В 2025 г. устанавливается фиксированная ставка земельного налога в размере 501 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) (подп. 6.4 п. 6 ст. 241 НК). В 2024 г. такая ставка была установлена в размере 475 бел. руб. за гектар.

С 2025 года перечень плательщиков, на которых не распространяются решения местных Советов депутатов об увеличении ставок земельного налога, дополнен организациями, которым решениями Совета Министров Республики Беларусь изменен установленный законодательством срок уплаты налогов, сборов (пошлин) и пеней (абз. 2 п. 11 ст. 241 НК).

Проиндексированы на прогнозный уровень инфляции (на 5,4 %) 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 подпункте 6.4 пункта 6 статьи 241 НК, а с 01.01.2026 и за исключением земельных участков, указанных в подпункте 6.5 пункта 6 статьи 241 НК, — в размере 249,63 бел. руб. за гектар;

для жилой многоквартирной зоны, с 01.01.2026 за исключением земельных участков, указанных в подпункте 6.5 пункта 6 статьи 241 НК, — в размере 16,66 бел. руб. за гектар;

для жилой усадебной зоны, с 01.01.2026 за исключением земельных участков, указанных в подпункте 6.5 пункта 6 статьи 241 НК, — в размере 33,29 бел. руб. за гектар.

С 2026 года вступят в силу положения подпункта 6.5 пункта 6 статьи 241 НК, которыми устанавливаются ставки земельного налога для земельных участков, которые на 31 декабря 2026 года будут признаваться незарегистрированными земельными участками, относящимися:

к общественно-деловой, производственной и рекреационной зонам, — в размере 748,89 бел. руб. за гектар;

к жилой усадебной зоне, — в размере 49,98 бел. руб. за гектар;

к жилой многоквартирной зоне, — в размере 99,87 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.

С 1 января 2025 г. ставка земельного налога, увеличенная на коэффициент 3, установленная пунктом 121 статьи 241 НК, не применяется управлениями капитального строительства, а также организациями, определенными пунктом 7 статьи 146 НК.

Справочно: к организациям, определенным пунктом 7 статьи 146 НК, относятся организации, соответствующие в совокупности следующими критериям:

основным видом их деятельности является производство нефтепродуктов, перечисленных в группе 27 единой Товарной номенклатуры внешнеэкономической деятельности Евразийского экономического союза;

объем реализации (передачи) ими на территории Республики Беларусь автомобильного бензина и (или) дизельного топлива за налоговый период, предшествующий месяцу получения (оприходования) ввезенной на территорию Республики Беларусь с территории Российской Федерации нефти, составляет не менее 50 тысяч тонн;

ими осуществляется реализация инвестиционного проекта по модернизации и (или) реконструкции нефтеперерабатывающего завода, имеющего в своем составе взрывоопасные технологические блоки первой категории взрывоопасности, от налогового периода, на который приходится момент получения разрешительной документации на проектирование, до налогового периода, на который приходится дата ввода объекта строительства в эксплуатацию, включительно.

Местным Советам депутатов с 2025 года предоставляется право освобождать отдельные категории плательщиков от применения коэффициента 3 в отношении земельных участков, на которых отсутствуют капитальные строения (п. 121 ст. 241 НК).

Льготы по земельному налогу

С 1 января 2025 г. исключается льгота по земельному налогу для плательщиков-организаций за сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами, луговые земли), плательщиками земельного налога за которые являются организации, применяющие налог при упрощенной системе налогообложения (исключен подп. 1.28 п. 1 ст. 239 НК).

С 2025 года льготу, установленную подпунктом 1.27 пункта 1 статьи 239 НК, в отношении земельных участков, предоставляемых организациям, осуществляющим за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов строительство объектов, включенных в государственную инвестиционную программу, а также в инвестиционные программы областей и города Минска), можно будет применять по земельным участкам, являющимся земельными участками, на которых отсутствуют капитальные строения (подп. 2.3 п. 2 ст. 239 НК).

Продлен срок действия льготы по земельному налогу до 1 января 2028 г. в отношении земельных участков общественных объединений инвалидов, их унитарных предприятий и учреждений (ч. 2 п. 3 ст. 6 Закона).

Администрирование земельного налога

В течение 2025 г. сохраняется обязанность уплаты плательщиками-организациями авансовых платежей по земельному налогу по срокам не позднее 22 февраля, 22 мая, 22 августа и 22 ноября. При этом авансовые платежи по общему правилу уплачиваются в размере 1/4 суммы земельного налога, исчисленного за 2024 г., проиндексированной с применением прогнозных индексов роста потребительских цен на 2025 г. (п. 2 ст. 6 Закона).

При расчете авансовых платежей по земельному налогу не будут учитываться суммы земельного налога по земельным участкам, по которым:

приняты решения об изъятии земельного участка (прекращении прав на земельный участок) либо осуществлена государственная регистрация перехода права на земельный участок к иному лицу в предыдущем календарном году;

приняты решения об изъятии земельного участка (прекращении права собственности на земельный участок, прав постоянного или временного пользования земельным участком) в случае, если эти же земельные участки предоставлены этой же организации в аренду (ч. 5 п. 6 ст. 244 НК).

Кроме того, организациям, у которых в течение налогового периода возникнут обстоятельства, приводящие к отсутствию объектов налогообложения земельным налогом, до конца текущего налогового периода аннулируются авансовые платежи, сроки уплаты которых приходятся на даты после возникновения таких обстоятельств. При этом данные организации представляют уведомление о возникновении таких обстоятельств в произвольной форме в налоговые органы по месту постановки на учет не позднее тридцати рабочих дней со дня возникновения таких обстоятельств (ч. 6 п. 6 ст. 244 НК).

Для земельных участков, на которых отсутствуют капитальные строения, авансовые платежи по земельному налогу рассчитываются без повышенного коэффициента 3,0 (абз. 3 ч. 4 п. 6 ст. 244 НК).