

**Комментарий к Закону Республики Беларусь от 27 декабря 2023 г.
№ 327-З «Об изменении законов по вопросам налогообложения» в части
налога на недвижимость с организаций**

1. Расширен перечень объектов налогообложения налогом на недвижимость: из пункта 2 статьи 227 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее — Налоговый кодекс) исключен подпункт 2.3, на основании которого не признавались объектом налогообложения налогом на недвижимость у плательщиков-организаций капитальные строения (их части), классифицируемые для целей определения нормативных сроков службы основных средств как сооружения и передаточные устройства и не учитываемые в соответствии с законодательством в бухгалтерском учете в составе объектов основных средств и доходных вложений в материальные активы. С 2024 г. такие сооружения и передаточные устройства признаются объектами налогообложения налогом на недвижимость.

2. Внесены корректировки в отношении льгот и ставок по налогу на недвижимость.

Так, терминология подпункта 1.21 пункта 1 статьи 228 Налогового кодекса приведена в соответствие с терминологией Закона Республики Беларусь от 13 декабря 2022 г. № 227-З «Об урегулировании неплатежеспособности», а также изменен период, с которого применяется данная льгота: с квартала, в котором начата процедура ликвидационного производства организации в соответствии с законодательством об урегулировании неплатежеспособности. Ранее такое освобождение предоставлялось с квартала, следующего за кварталом, в котором открыто ликвидационное производство.

Изменен порядок применения льготы согласно подпункту 1.9 пункта 1 статьи 228 Налогового кодекса. С 2024 года освобождаются от налога на недвижимость капитальные строения (их части), которым в установленном порядке придан статус историко-культурных ценностей, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, который будет определен Министерством культуры Республики Беларусь. Ранее льгота применялась в отношении капитальных строений (их частей), признаваемых в установленном порядке материальными историко-культурными ценностями, включенными в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, утвержденному Советом Министров Республики Беларусь.

Из пункта 1 статьи 228 Налогового кодекса исключен подпункт 1.7, в связи с этим с 2024 года льгота по налогу на недвижимость в отношении капитальных строений, законсервированных в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, не применяется. При этом для таких объектов налогообложения с указанного периода установлена ставка налога на недвижимость в размере 0,1 % (подп. 1.1 п. 1 ст. 230 Налогового кодекса).

Введена новая льгота: освобождаются от налога на недвижимость капитальные строения (их части) государственных организаций, основным видом деятельности которых является вспомогательная деятельность воздушного транспорта (подп. 7.3 п. 7 ст. 4 Закона Республики Беларусь от 27 декабря 2023 г. № 327-З «Об изменении законов по вопросам налогообложения»).

Перечень плательщиков, на которых не распространяются решения местных Советов депутатов об увеличении ставок налога на недвижимость, дополнен еще одной категорией организаций — организациями потребительской кооперации (п. 3 ст. 230 Налогового кодекса).

3. Внесены изменения в порядок определения налоговой базы налога на недвижимость по объектам налогообложения, взятым организациями в аренду (пользование) у физических лиц, у иностранных организаций, не осуществляющих деятельность на территории Республики Беларусь через постоянное представительство.

С 2024 года из пункта 2 статьи 229 Налогового кодекса исключен подпункт 2.1, в связи с этим организациями при определении налоговой базы налога на недвижимость по вышеуказанным объектам налогообложения не будет использоваться оценка капитальных строений (их частей) по оценочной стоимости. С указанного периода для сравнения стоимости капитальных строений (их частей), указанной в договорах аренды (пользования), применяются:

оценка рыночной стоимости капитальных строений (их частей), указанная в заключении о независимой оценке рыночной стоимости капитального строения, определенной в ценах на 1 января года, за который исчисляется налог на недвижимость, составленном юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющими оценочную деятельность;

расчетная стоимость одного квадратного метра (одного метра) типового капитального строения (здания, сооружения). Для определения стоимости капитальных строений (их частей) на 1 января 2024 года исходя из расчетной стоимости одного квадратного метра (одного метра) типового капитального строения (здания, сооружения) Налоговый кодекс дополнен

приложением 321. При этом в отличие от 2023 года, для иных зданий, сооружений, помещений установлены разные расчетные стоимости в зависимости от площади такого объекта, принадлежащего физическому лицу или иностранной организации, не осуществляющей деятельность в Республике Беларусь через постоянное представительство (до 200 кв. м, от 200 до 400 кв. м, свыше 400 кв. м).