

Налог на недвижимость: актуальные вопросы

Материал охватывает порядок определения плательщика налога при аренде, субаренде и лизинге, особенности для организаций на УСН и бюджетных учреждений, расчёт налога при изменении состава объектов, учёт неотделимых улучшений и выявленных при инвентаризации объектов, а также планируемые изменения законодательства.

Содержание

- Определение плательщика при аренде и субаренде
- Финансовый и оперативный лизинг
- Организации на упрощённой системе налогообложения
- Бюджетные организации
- Определение налоговой базы при аренде у физлиц и иностранных организаций
- Расчёт налога при вводе и выбытии объекта в течение года
- Неотделимые улучшения арендованного имущества
- Неучтённые объекты, выявленные при инвентаризации
- Применение разных ставок в течение года
- Отражение налога в бухгалтерском и налоговом учёте
- Зачёт налога, уплаченного за рубежом
- Изменения в проекте Налогового кодекса на 2026 год


Определение плательщика при аренде и субаренде

Общее правило и исключения

По общему правилу налог на недвижимость уплачивает лицо, у которого объект находится на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Однако **плательщиком может быть признан не собственник** — это правило прямо закреплено в Налоговом кодексе.

Обязанность по уплате налога переходит от арендодателя к арендатору в двух основных случаях:

1. **Аренда у физического лица** — независимо от того, является ли это лицо резидентом Беларуси и зарегистрировано ли оно как ИП. Если организация арендует недвижимость у физлица, именно организация-арендатор обязана уплачивать налог на недвижимость.
2. **Аренда у иностранной организации**, которая не осуществляет деятельность в Беларуси через постоянное представительство.


 **Внимание:** Переход обязанности происходит только в том случае, если арендодатель изначально был обязан платить налог. Если у объекта есть налоговая льгота, переходить арендатору нечему.

Субаренда: принцип последовательного применения правил

В Налоговом кодексе субаренда отдельно не урегулирована, поэтому применяются общие нормы статьи 226 НК ко всем участникам арендных и субарендных отношений последовательно, начиная с арендодателя.

Алгоритм определения плательщика:

1. Определить, является ли арендодатель плательщиком налога по переданному объекту
2. Проверить, переходит ли обязанность от арендодателя к арендатору
3. Если обязанность не перешла — проверять дальнейшую цепочку не нужно
4. Если обязанность перешла к арендатору — проверить связку «арендатор — субарендатор»

 **Важно:** Плательщиком по одному объекту может быть признано только одно лицо (письмо МНС № 2-2-13/303 от 07.02.2013).

Ситуации, когда статус плательщика остаётся у арендодателя


Арендодатель — белорусская организация или иностранная организация, работающая в РБ:

Цепочка	Плательщик
Бел. организация А → Бел. организация Б → Бел. организация В (субарендатор)	Организация А (собственник)
Бел. организация А → Иностр. организация (работает в РБ) → Бел. организация Б	Организация А (собственник)
Бел. организация А → ИП → Бел. организация Б	Организация А (собственник)

Ключевой вывод: если в начале цепочки стоит белорусский или работающий в РБ арендодатель, он является единственным плательщиком налога. Дальше по цепочке обязанность не передаётся.


Арендодатель — физлицо или ИП, передающий объект другому физлицу или ИП:

Согласно абзацу 4 части 1 пункта 1 статьи 226 и подпунктам 1.1, 1.3, 1.4 статьи 227 НК, статус плательщика сохраняется за арендодателем.

 Пример: ИП Иванов (собственник) → ИП Петров (арендатор) → ООО «Вектор» (субарендатор). Налог платит ИП Иванов. Договор между двумя ИП блокирует переход обязанности, поэтому вся последующая цепочка не имеет значения.

Ситуации перехода статуса плательщика к арендатору

Обязанность переходит к белорусской организации или иностранной организации, ведущей деятельность в РБ, если арендодателем является организация-нерезидент, физлицо или ИП.


 **Внимание:** С 1 января 2025 года у организации-нерезидента обязанность возникает только при условии постановки на учёт в налоговом органе РБ. Основание постановки на учёт значения не имеет (абзац 3 части 1 пункта 1 статьи 226, подпункт 1.3 статьи 227 НК).

Цепочка	Плательщик
ИП → Бел. организация А → Бел. организация Б (субарендатор)	Организация А (арендатор)
Организация-нерезидент → Бел. организация А → ИП (субарендатор)	Организация А (арендатор)
ИП → Организация-нерезидент (на учёте в РБ) → Физлицо	Организация-нерезидент
ИП → Организация-нерезидент (не на учёте в РБ) → Бел. организация	ИП (собственник)

При переходе статуса плательщика к организации-арендатору налог начисляется с квартала, следующего за кварталом получения объекта в аренду.

Переход статуса к субарендатору


Статус плательщика переходит к субарендатору, когда обязанность последовательно передаётся по всей цепочке.

 Пример: Физлицо → Организация-нерезидент (на учёте в РБ) → Белорусская организация (субарендатор). Статус переходит от физлица к организации-нерезиденту, затем от неё к белорусской организации-субарендатору. Налог платит субарендатор.

Обязанность по представлению документов в налоговый орган

Организации при аренде капстроения у физических лиц или ИП обязаны представить в налоговый орган по месту постановки на учёт:

- Копию акта приёмки-передачи с приложением договора аренды — в течение 30 календарных дней со дня составления акта
- Дополнительные соглашения к договору — в течение 30 календарных дней со дня составления
- Документы о расторжении договора — в течение 30 календарных дней

 **Внимание:** За непредставление документов предусмотрена административная ответственность. На практике часто выявляются случаи,

когда первоначальный договор был представлен, а последующие дополнительные соглашения о пролонгации — нет.


Финансовый и оперативный лизинг

Общее правило

В условиях финансовой аренды (лизинга) либо иного возмездного или безвозмездного пользования плательщиком признаётся лицо, передавшее имущество в аренду или пользование — собственник либо обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (статья 225, подпункты 1.1, 3.1, 3.4 статьи 227 НК).

Разграничение оперативного и финансового лизинга

Вид лизинга	Плательщик	Характеристика
Оперативный	Лизингодатель (собственник)	Лизинговые платежи не покрывают полную стоимость имущества, в конце срока имущество возвращается владельцу
Финансовый	Лизингополучатель	Лизинговые платежи покрывают стоимость имущества, предусмотрен переход права собственности

 **Правило:** Если лизинг оперативный — платит собственник. Если финансовый — платит лизингополучатель.

Кто становится плательщиком при финансовом лизинге

Организации становятся плательщиками в двух случаях:

- При получении имущества в финансовый лизинг у белорусской организации
- При аренде недвижимости у иностранных компаний, не работающих в Беларуси через постоянное представительство, или у любых физлиц

Индивидуальные предприниматели становятся плательщиками при получении недвижимости в финансовый лизинг у организации.

Физические лица платят налог при получении в лизинг жилья (одноквартирный дом или квартира) с условием последующего выкупа.

📄 Пример: ИП арендует часть здания по договору финансовой аренды (лизинга), определяемому в соответствии с Правилами № 526 как финансовый лизинг. Лизингодатель — иностранная организация, не осуществляющая деятельность в РБ. Договором установлено, что предмет лизинга не учитывается на балансе лизингодателя. Плательщиком признаётся ИП-лизингополучатель.

Промежуточные итоги по определению плательщика

1. В отношении одного объекта может быть только один плательщик
2. По лизингу: определить вид лизинга — оперативный (платит лизингодатель) или финансовый (платит лизингополучатель)
3. По аренде: внимательно смотреть на статус арендодателя — иностранная организация или физлицо часто переводят обязанность на белорусскую компанию-арендатора
4. При субаренде: действовать последовательно, шаг за шагом проходя по цепочке от собственника; если на каком-то этапе переход не предусмотрен — цепочка обрывается

Организации на упрощённой системе налогообложения


Упрощённая система налогообложения обычно даёт освобождение от налога на недвижимость, однако существуют исключения, связанные с двумя ключевыми факторами: **размером площади** и **видом использования**.

Превышение лимита площади в 1000 кв. м

Организация на УСН становится плательщиком налога, если общая площадь всей недвижимости превышает 1000 квадратных метров.


Что включается в расчёт площади:

Категория	Включается в расчёт
Объекты в собственности, хозяйственном ведении, оперативном управлении	Да
Аренда у физического лица или иностранной компании	Да
Аренда у белорусской организации	Нет
Безвозмездное пользование (по аналогии с арендой)	Да
Площадь, переданная в аренду другому лицу	Да (не вычитается)
Автомобильные стоянки, парковки, паркинги, машиноместа	Да
Иные сооружения (трубопроводы, ЛЭП и т.п.)	Нет

 Пример: У компании в собственности офис 900 кв. м, из которых 250 кв. м сданы в аренду. Дополнительно компания арендует склад у физлица площадью 500 кв. м. Расчёт: $900 + 500 = 1400$ кв. м (сданные в аренду 250 кв. м не вычитаются, они уже входят в 900). Лимит превышен — компания обязана платить налог со всей площади 1400 кв. м.

Сдача недвижимости в аренду

При сдаче недвижимости в аренду или пользование организация на УСН обязана платить налог с площади, сданной в аренду, **независимо от того, превышен ли лимит в 1000 кв. м.**


 Пример: У компании здание 600 кв. м (лимит не превышен), но она сдаёт в аренду помещение 60 кв. м. Компания обязана платить налог с 60 кв. м. На остальные 540 кв. м, используемые для собственной деятельности, налог не начисляется.

Проверка обязанности по уплате налога

Для определения обязанности по уплате налога на недвижимость при УСН необходимо ответить на два вопроса:

1. Превышает ли общая площадь недвижимости (включая аренду у физлиц и иностранцев) 1000 кв. м?
2. Сдаётся ли хоть часть недвижимости в аренду или пользование?

Положительный ответ хотя бы на один вопрос означает возникновение обязанности по уплате налога.


 **Внимание:** За несвоевременную подачу декларации или неуплату налога предусмотрены штрафы. Административной ответственности можно избежать при самостоятельном обнаружении ошибки, подаче уточнённой декларации и доплате налога до момента назначения проверки.

Бюджетные организации

По общему правилу бюджетные организации не являются плательщиками налога на недвижимость — это прямо закреплено в Налоговом кодексе.

Исключение: правило перестаёт действовать, когда бюджетная организация сдаёт имущество в аренду коммерческой организации или физлицу, не указанному в исключениях.

Когда сдача в аренду не приводит к налогу: если дата начала аренды и дата возврата имущества приходятся на один и тот же квартал. На первое число следующего квартала аренды нет — база отсутствует, налог не возникает.

 **Пример:** Бюджетная организация сдаёт 50 кв. м индивидуальному предпринимателю на два года для установки кофейных аппаратов. На весь срок аренды организация становится плательщиком налога за эти 50 кв. м.

Определение налоговой базы при аренде у физлиц и иностранных организаций

Основное правило

При аренде недвижимости у физлица или иностранной организации налоговая база определяется по стоимости, указанной в договоре, но **не может быть ниже** одного из двух показателей:

1. Стоимость из заключения независимой оценки на 1 января
2. Расчётная стоимость

💡 Изменение с 1 января 2025 года: в Налоговом кодексе чётко прописано, что рыночная стоимость берётся без НДС.

Расчётная стоимость

Расчётная стоимость — гарантированная минимальная база для налога.

Рассчитывается по формуле:

Расчётная стоимость = Площадь объекта × Стоимость 1 кв. м типового капстроения

Стоимость одного квадратного метра определяется по Приложению 32-2 к Налоговому кодексу.

⚠️ Внимание: Назначение объекта берётся по документам (техпаспорту), а не по фактическому использованию.

📄 Пример: Организация арендует жилой дом и использует его под офис. В техпаспорте указано «жилой дом». Стоимость в договоре и заключение об оценке отсутствуют. Расчётная стоимость определяется по графе «одноквартирный жилой дом» в Приложении 32 к НК, независимо от фактического использования.

Ставки расчётной стоимости в 2025 году выросли в среднем на 5,5%. Для иных объектов введена единая ставка, соответствующая категории до 200 кв. м:

- Минск: 1983 рубля за кв. м
- Областные центры: 1269 рублей за кв. м

Когда расчётная стоимость не применяется: при наличии действующего корректного заключения независимой оценки используется стоимость из заключения.

Примеры расчёта

Пример 1. Организация арендует у физлица гараж в Витебске площадью 21 кв. м, используемый как склад.

Расчётная стоимость определяется по графе «гараж» (по документальному назначению, а не фактическому использованию). Для Витебска: 317 руб./кв.

м.

Расчётная стоимость: $21 \times 317 = 6\,657$ рублей.

Пример 2. Организация арендует у ИП торговое помещение в Новополоцке площадью 45 кв. м.

Расчётная стоимость определяется по графе «Иные здания, сооружения, помещения». Для Новополоцка: 748 руб./кв. м.

Расчётная стоимость: $45 \times 748 = 33\,660$ рублей.

Пример 3. Организация арендует у физлица часть нежилого здания в Витебске площадью 100 кв. м. Договорная стоимость — 130 000 рублей. Заключение об оценке отсутствует.

Расчётная стоимость: $100 \times 1269 = 126\,900$ рублей.

Расчётная стоимость (126 900 руб.) меньше договорной (130 000 руб.), поэтому **налоговой базой признаётся договорная стоимость — 130 000 рублей.**

Пример 4. Организация арендует у физлица часть нежилого здания в Бобруйске площадью 25 кв. м. Договорная стоимость и заключение об оценке отсутствуют.

Налоговая база: $25 \times 748 = 18\,700$ рублей.

Расчёт налога при вводе и выбытии объекта в течение года

Объекты налогообложения

Налогом облагаются все капитальные строения:

- Зарегистрированные в государственном реестре
- Не зарегистрированные, но уже стоящие на балансе организации

⚠ Внимание: Если здание построено, введено по акту приёмки-передачи и числится на балансе (счёт 08), но ещё не зарегистрировано в БТИ — это уже объект налогообложения. Проводка Дт 01 Кт 08 делается только при

получении свидетельства о госрегистрации, но для целей налога на недвижимость объект учитывается с момента постановки на счёт 08.

Основное правило расчёта


Налог определяется по состоянию на 1 января:

- Ставка: 1% в год (может применяться повышающий или понижающий коэффициент по решению местных органов власти)
- Срок подачи декларации: не позднее 20 марта

Приобретение объекта в течение года

При приобретении объекта в середине года налог начинает исчисляться с **первого месяца квартала, следующего за кварталом приобретения**. Ставка рассчитывается пропорционально.

Период приобретения	Начало исчисления налога	Ставка
1 квартал (январь–март)	С 1 апреля (2 квартал)	0,75%
2 квартал (апрель–июнь)	С 1 июля (3 квартал)	0,5%
3 квартал (июль–сентябрь)	С 1 октября (4 квартал)	0,25%
4 квартал (октябрь–декабрь)	С 1 января следующего года	1%

 Пример: Офис куплен в ноябре 2024 года (4 квартал), склад — в мае 2025 года (2 квартал). Местный коэффициент — 2. По офису: начало уплаты с января 2025 года, ставка $1\% \times 2 = 2\%$. По складу: начало уплаты с июля 2025 года, ставка $0,5\% \times 2 = 1\%$


Выбытие объекта в течение года

Налог прекращает начисляться с **квартала, следующего за кварталом выбытия**. Момент выбытия — дата списания объекта с баланса (со счёта 01 или 03), а не дата физического сноса.

Период выбытия	Прекращение начисления налога
1 квартал	С 1 апреля (со 2 квартала)
2 квартал	С 1 июля (с 3 квартала)


Период выбытия	Прекращение начисления налога
3 квартал	С 1 октября (с 4 квартала)
4 квартал	С 1 января следующего года

При выбытии объекта необходимо подать **уточнённую налоговую декларацию** не позднее 20-го числа третьего месяца квартала, следующего за кварталом выбытия.

 Пример: На 1 января здание стоимостью 5000 рублей, ставка 1%, коэффициент 2. Годовой налог — 100 рублей (25 рублей за квартал). В мае здание продано (2 квартал). Налог уплачивается за 1 и 2 кварталы: $25 \times 2 = 50$ рублей. Сумма к уменьшению: $100 - 50 = 50$ рублей.

Модернизация и реконструкция

В текущей редакции Налогового кодекса (2025 год) модернизация или частичная ликвидация в течение года **не требует пересчёта налога** до конца этого года.

 Внимание: В проекте Налогового кодекса на 2026 год эти правила меняются — налог будет пересчитываться в течение года после завершения работ.

События, требующие подачи уточнённой декларации

- Смена налогового режима
- Продажа или покупка недвижимости
- Получение или потеря льготы
- Потеря или получение статуса плательщика
- Сделка по лизингу жилья
- Регистрация новой компании

Неотделимые улучшения арендованного имущества

Понятие неотделимых улучшений

Неотделимые улучшения — вложения арендатора в арендованное помещение, которые нельзя забрать без повреждения объекта.

Примеры неотделимых улучшений:

- Установка встроенной системы кондиционирования
- Отделка помещений, стяжка пола, штукатурка стен

Не являются неотделимыми улучшениями:

- Офисные перегородки, которые легко демонтировать
- Светильники на подвесах
- Мебель и оргтехника

⚠ Внимание: Для возмещения арендодателем стоимости улучшений его согласие должно быть оформлено в письменной форме. Без такого документа вернуть вложения не получится.

Кто платит налог

Согласно письму МНС от 05.12.2014 № 2-2-13/3854:

При создании неотделимых улучшений само капитальное строение уже существует, а в течение года осуществляется только его улучшение. Неотделимые улучшения учитываются в бухучёте как объекты основных средств, но относятся к капитальным строениям как «иные объекты». Возникновения нового капитального объекта не происходит — изменяются только технические показатели и стоимость существующего объекта.

Вывод: организации-арендатору не требуется корректировать годовую сумму налога в течение налогового периода, на который приходится дата окончания работ по созданию неотделимых улучшений.

Правила для арендатора:

- Если улучшения учитываются на балансе арендатора на 1 января — налог платит арендатор
- При передаче улучшений арендодателю обязанность по уплате налога с этого объекта прекращается

Правила для арендодателя:

- В год получения улучшений уточнённую декларацию подавать не нужно
 - Пересчёт налога производится при расчёте на следующее 1 января
-

Неучтённые объекты, выявленные при инвентаризации

Порядок оприходования

При обнаружении неучтённого объекта необходимо:

1. **Определить первоначальную стоимость** одним из способов:
 - Нанять профессионального оценщика для получения заключения о рыночной стоимости с учётом износа
 - Оценить самостоятельно: найти данные по стоимости похожих объектов, определить износ, оформить внутренним актом за подписью комиссии (желательно с привлечением специалистов инженерного профиля)
2. **Поставить объект на баланс** проводкой: Дт 08 Кт 91 (согласно изменениям в Инструкции № 26). После оформления правоустанавливающих документов — перевод на счёт 01.

Период уплаты налога по выявленным объектам


Налоговые органы имеют право доначислить налог за срок до **3 лет**. Период зависит от наличия документов:


При наличии документов о создании/приобретении объекта:

- Налог уплачивается с момента фактического появления объекта, но не более чем за 3 года
- Налог исчисляется с квартала, следующего за кварталом поступления

При отсутствии документов:


- Налог уплачивается за полные 3 года без вариантов
- Отсчёт ведётся от даты обнаружения объекта

 Пример 1: В январе 2025 года при инвентаризации обнаружено здание. В архиве найден акт ввода в эксплуатацию от июня 2023 года. С момента поступления до обнаружения прошло менее 3 лет. Налог уплачивается с 3 квартала 2023 года (квартал, следующий за кварталом поступления).

 Пример 2: В феврале 2025 года обнаружен старый ангар без документов. Отсчитываем 3 года назад — попадаем в 1 квартал 2022 года. Налог уплачивается за полные 3 года, начиная со 2 квартала 2022 года.

Алгоритм действий при обнаружении неучтённого объекта

1. **Оформить акт инвентаризации** — основной исходный документ
2. **Оценить объект** — через оценщика или самостоятельно
3. **Принять на баланс** — проводка Дт 08 Кт 91
4. **Определить стаж объекта** — искать документы (от этого зависит сумма налога)
5. **Рассчитать налог за прошлое:**
 - База — стоимость, по которой объект принят на баланс
 - Ставка — действовавшая в соответствующем году
 - Учесть коэффициенты местных советов депутатов
 - Докрутить амортизацию, как если бы объект был поставлен на баланс вовремя
6. **Подать уточнённые декларации** по формам тех лет, за которые делается перерасчёт

 Совет: Лучше выявить и учесть объект самостоятельно, чем ждать, пока это сделают проверяющие с применением штрафных санкций и пеней.

Применение разных ставок в течение года

Льготные ставки

С 2024 года введена пониженная ставка **0,1%** (вместо обычной 1%) для двух категорий:

1. **РУП «Белпочта»** — капстроения, используемые в предпринимательской деятельности
2. **Законсервированные объекты** — капстроения, законсервированные в порядке, установленном Советом Министров

⚠ Внимание: Для применения льготной ставки по законсервированным объектам необходим полный пакет документов. Сведения о консервации подаются в органы БТИ для внесения соответствующих отметок.

Правило изменения ставки

Ставка меняется с **первого числа квартала, следующего за кварталом события.**

Событие	Квартал события	Применение новой ставки
Консервация в апреле	2 квартал	С 1 июля (3 квартал)
Снятие с консервации в октябре	4 квартал	С 1 января следующего года

Административные требования при консервации

После принятия решения о консервации в течение **10 календарных дней** необходимо уведомить:

- Местные исполкомы по месту нахождения объекта
- Налоговые органы по месту учёта и месту нахождения имущества

В уведомлении указывается:

- Срок консервации
- Инвентарные номера объектов
- Остаточная стоимость на 1 января

⚠ Внимание: Пропуск срока уведомления может привести к потере права на льготную ставку.

Пример расчёта при изменении ставки

Исходные данные на 1 января 2025 года:

- Общая стоимость объектов: 200 000 рублей
- Ставка: 1%, коэффициент: 2
- Годовой налог: 4 000 рублей, квартальный платёж: 1 000 рублей

Событие: В апреле 2025 года компания законсервировала здание стоимостью 15 000 рублей на 8 месяцев (акт от 21 апреля).

Расчёт:

Консервация в апреле (2 квартал) → льготная ставка 0,1% действует с 1 июля (3 квартал).

Срок подачи уточнённой декларации: до 22 сентября 2025 года (20 сентября — суббота, перенос на первый рабочий день).

За 1–2 кварталы (до консервации):

Вся недвижимость: $200\,000 \times 1\% \times 2 = 4\,000$ рублей в год

За 3–4 кварталы (после консервации):

- Обычные объекты: $185\,000 \times 1\% \times 2 = 3\,700$ рублей в год
- Законсервированный объект: $15\,000 \times 0,1\% \times 2 = 30$ рублей в год

Пропорциональный расчёт ставок:

- Для обычных объектов: $1\% \times (2/4) \times 2 = 0,5\% \times 2 = 1\% \dots \rightarrow 185\,000 \times 0,5\% \times 2 = 1\,850$ рублей
- Для законсервированных: $0,1\% \times (2/4) \times 2 = 0,05\% \times 2 \dots \rightarrow 15\,000 \times 0,05\% \times 2 = 15$ рублей

Отражение налога в бухгалтерском и налоговом учёте

Основной принцип

Налог на недвижимость относится на **затраты по производству и реализации** (исключение — возмещение налога арендодателю по указанию Президента).

Порядок отражения:

- Ежемесячно равными долями (1/12 годовой суммы)
- На дату отражения в бухучёте

В декларации по налогу на прибыль: строка 2, раздел 1, часть 1.


Бухгалтерские проводки

Выбор счёта зависит от использования недвижимости:

Назначение объекта	Проводка
Административный офис (руководство, бухгалтерия)	Дт 26 Кт 68
Производственный цех	Дт 25 Кт 68
Офис отдела продаж	Дт 44 Кт 68
Сдача в аренду (текущая деятельность)	Дт 90.10 Кт 68
Сдача в аренду (инвестиционная деятельность)	Дт 91 Кт 68
Бюджетные организации	Дт 237-410 Кт 68 (субсчёт 1)

Нюанс для налога на прибыль

Налог на недвижимость включается в затраты **независимо от того, используется объект в производстве или простаивает**. Главное условие — объект должен быть на балансе.

 Пример: Административное здание, часть используется самостоятельно, часть сдаётся в аренду (текущая деятельность). Годовой налог — 3 552 рубля, в том числе по арендуемой части — 504 рубля. Расчёт за месяц: Собственная часть: $(3\,552 - 504) / 12 = 254$ рубля → Дт 26 Кт 68
Арендуемая часть: $504 / 12 = 42$ рубля → Дт 90.10 Кт 68
В декларации по налогу на прибыль отражается квартальная сумма.

Зачёт налога, уплаченного за рубежом

Механизмы избежания двойного налогообложения

При владении недвижимостью за рубежом возникает ситуация двойного налогообложения: объект облагается налогом и в иностранном государстве, и в Беларуси (как имущество на балансе белорусской организации).

Два пути решения:


1. **Международные договоры** — соглашения об избежании двойного налогообложения имеют приоритет над внутренним законодательством. Однако в условиях санкционной политики часть соглашений приостановила действие — необходимо проверять статус соглашения с конкретной страной.
2. **Статья 235 Налогового кодекса** — позволяет произвести зачёт налога, уплаченного за рубежом, даже при отсутствии международного договора.

Условия применения зачёта

Условие	Требование
Плательщик	Только белорусские организации
Объект	Только здания и сооружения (налог на землю или иное имущество к зачёту не принимается)
Факт уплаты	Налог должен быть фактически уплачен в бюджет иностранного государства

Размер зачёта

Сумма налога, уплаченная за рубежом, засчитывается **в пределах суммы налога, исчисленной в Беларуси** за тот же объект и тот же период.

 Пример: Налог за здание в Польше (в пересчёте по курсу НБРБ) — 200 рублей. Налог за это же здание в Беларуси — 150 рублей. К зачёту принимается 150 рублей. Оставшиеся 50 рублей не переносятся и не возвращаются.

Порядок оформления зачёта

Шаг 1. Получить подтверждающий документ из иностранного налогового органа.

Документ должен содержать:

- Наименование организации-плательщика
- Название налога
- Период и дату уплаты
- Описание объекта (здания) и его стоимость
- Налоговую базу и ставку
- Сумму, фактически уплаченную в бюджет

При документе на иностранном языке — нотариально заверенный перевод.

Шаг 2. Подать документы в налоговую инспекцию.

Документ и перевод подаются вместе с налоговой декларацией по налогу на недвижимость. Сумма к зачёту указывается в специальной строке декларации.

При представлении справки после сдачи декларации, но до 20 марта — подаётся уточнённый расчёт.

⚠ Внимание: Часто за границей налог начисляется единым платежом на всё имущество (недвижимость, земля, транспорт). К зачёту принимается только часть, приходящаяся на здания и сооружения. В справке должна быть расшифровка сумм по видам имущества — без этого зачёт может быть невозможен.

Изменения в проекте Налогового кодекса на 2026 год

⚠ Внимание: Проект прошёл только первое слушание и ещё не утверждён. Изменения могут быть скорректированы.

Для всех плательщиков

Рост расчётной стоимости: база для расчёта налога увеличится в среднем на 7% по всем типам объектов и населённым пунктам.

Для организаций

Новые правила при реконструкции: налог будет пересчитываться в течение года после завершения работ, а не только со следующего года (как в редакции 2025 года). Это увеличит налоговую нагрузку в текущем периоде.

Уточнение налоговой базы при аренде: чётко прописан расчёт налога при сдаче в аренду части объекта, освобождённого от налога, по формуле исходя из доли площади.

Освобождение при аренде сложных объектов: не нужно будет платить налог при сдаче в аренду стен, крыш, сооружений без чётко определяемой площади (тротуары, дорожки и т.п.).

Изменения в льготах

- **Отмена льготы** для зданий организаций образования и здравоохранения
- **Введение отдельной льготы** для учреждений образования и потребкооперации
- **Простые товарищества** лишатся права на пониженные ставки
- Уточнён порядок уплаты при подаче уточнённых деклараций

Для физических лиц

Новая шкала расчётной стоимости: стоимость квадратного метра будет дифференцирована не только для иных строений (сарай, баня), но и для жилых домов, квартир и дач в зависимости от их площади.

Уточнена льгота для объектов, признанных историко-культурными ценностями.

Совместная собственность: налог будет рассчитываться каждому собственнику с коэффициентом 0,5 автоматически, без подачи уведомления.

Ответственность за неуплату: при неуплате единого имущественного платежа на сумму свыше одной базовой величины к налогу добавится штрафная расчётная величина в размере 15% от суммы долга.

Практические рекомендации

1. **При определении плательщика в арендных отношениях** — всегда начинать анализ с первого звена цепочки (собственника) и двигаться последовательно. Если на каком-то этапе переход статуса не предусмотрен, дальнейшую цепочку проверять не нужно.
 2. **При аренде у физлиц и ИП** — не забывать представлять договоры аренды и дополнительные соглашения в налоговый орган в течение 30 дней.
 3. **При применении УСН** — регулярно контролировать общую площадь недвижимости (включая аренду у физлиц и иностранцев) и факт сдачи в аренду.
 4. **При консервации объектов** — соблюдать 10-дневный срок уведомления исполкомов и налоговых органов для сохранения права на льготную ставку.
 5. **При инвентаризации** — тщательно проверять наличие всех объектов недвижимости на балансе. Самостоятельное выявление неучтённых объектов позволяет избежать штрафных санкций.
 6. **При наличии недвижимости за рубежом** — заблаговременно запрашивать справку из иностранного налогового органа с детальной расшифровкой сумм по видам имущества.
 7. **При определении налоговой базы по арендованным объектам** — назначение объекта брать по техпаспорту, а не по фактическому использованию.
-

Ключевые выводы

- Плательщиком налога на недвижимость может быть признан не собственник — при аренде у физлиц, ИП или иностранных организаций обязанность часто переходит к арендатору.
- При субаренде применяется принцип последовательного анализа: если на первом этапе переход статуса не произошёл, вся последующая цепочка не имеет значения.
- Организации на УСН становятся плательщиками при превышении лимита площади 1000 кв. м или при сдаче любой части недвижимости в аренду.

- При финансовом лизинге платит лизингополучатель, при оперативном — лизингодатель (собственник).
- Налог при приобретении объекта начинает исчисляться с квартала, следующего за кварталом приобретения; при выбытии — прекращает исчисляться с квартала, следующего за кварталом выбытия.
- По неучтённым объектам налог может быть доначислен максимум за 3 года; наличие документов о дате поступления может сократить этот период.
- Налог, уплаченный за рубежом, может быть зачтён в пределах суммы налога, исчисленной в Беларуси за тот же объект.