**Комментарий к Закону Республики Беларусь от 31 декабря 2021 № 141-З «Об изменении законов по вопросам налогообложения» *в части налога на недвижимость и земельного налога, уплачиваемых физическими лицами***

В части налогообложения объектов недвижимости и земельных участков, принадлежащих физическим лицам Налоговым кодексом Республики Беларусь (далее - НК) на 2022 год внесены следующие изменения:

1. Изменен порядок исчисления земельного налога и налога на недвижимость.

Так, с 2022 года исчисление таких налогов будет производиться за истекший календарный год. До настоящего времени исчисление имущественных налогов, уплачиваемых физическими лицами, производилось за текущий календарный год и не учитывало произошедших в течение года сделок, влекущих переход прав на объекты недвижимости. В результате чего, ежегодно вручаемые физическим лицам к 1 сентября извещения на уплату имущественных налогов за текущий год не содержали сведений о произошедших в течение года изменениях в отношении владельцев или характеристик объектов (п.4 ст.233 и п.7 ст.244 НК).

С 2022 года имущественные налоги будут исчисляться и предъявляться физическим лицам к уплате за истекший календарный год и, соответственно, будут учитывать все произошедшие в течение года изменения с таким объектами и с их владельцами.

Уплата таких налогов за 2022 год будет осуществляться следующим образом:

- не позднее 15.11.2022 – уплата авансового платежа в размере 50% от начисленной за 2022 год суммы имущественных налогов;

- не позднее 15.11.2023 – уплата оставшейся части имущественных налогов за 2022 год (п.8 ст.7 Закона Республики Беларусь «Об изменении законов по вопросам налогообложения»).

Уплата имущественных налогов за 2023 и последующие годы будет осуществляться не позднее 15 ноября 2024 года и последующих календарных лет.

2. Изменен порядок определения налоговой базы для исчисления налога на недвижимость.

До настоящего времени налоговая база налога на недвижимость определялась различными установленными способами и представляла собой стоимость, определенную в зависимости от того, в каком году объект недвижимости учитывался налоговыми органами для целей исчисления имущественных налогов.

Применение различных способов оценки со временем привело к ситуации, когда аналогичные (идентичные) объекты недвижимости, расположенные в похожих населенных пунктах, имеют отличную друг от друга оценку, а, соответственно, разные суммы налога.

С целью выравнивания для всех физических лиц условий, связанных с исчислением налога на недвижимость, с 2022 года Налоговым кодексом предусмотрен один способ определения стоимости недвижимости, базирующийся на расчетной стоимости 1 кв.м типового капитального строения (здания, сооружения) (п.3 ст.229 НК).

3. Отменена льгота по налогу на недвижимость в отношении одной квартиры, находящейся в собственности физического лица (пп.4.4 п.4 ст.228 НК).

Учитывая, что до настоящего времени имел место неравный подход в части налогообложения недвижимости, расположенной в городе (квартиры) и сельских населенных пунктах (жилые дома), принято решение с 2022 года установить для всех граждан одинаковый подход в части налогообложения квартир и жилых домов.

Так, с 2022 года принадлежащие физическим лицам квартиры и жилые дома будут облагаться налогом на недвижимость одинаково. С целью защиты социально-уязвимых слоев населения (пенсионеры по возрасту, дети до 18 лет, многодетные, инвалиды I и II группы и др.), принадлежащие им одна квартира и один жилой дом освобождаются от налога на недвижимость в полном размере независимо от регистрации в такой недвижимости трудоспособных граждан.

При этом, если у перечисленной категории граждан на праве собственности находятся две и более квартиры, или два и более жилых дома, то одна квартира или один жилой дом с наибольшей стоимостью будут полностью освобождаться от налога на недвижимость.

4. Для всех объектов недвижимости ставка налога составляет 0,1 % (пп.1.2 п.1 ст.230 НК).

5. Не применение при исчислении налога на недвижимость по квартирам повышаюшего коэффициента к ставке налога на недвижимость, устанавливаемого местными Советами депутатов.

Учитывая, что с 2022 года будет облагаться одна квартира, принадлежащая физическому лицу на праве собственности, с целью минимизации налоговой нагрузки Налоговым кодексом предусмотрено, что устанавливаемые местными Советами депутатов повышающие коэффициенты к ставке налога на недвижимость (до 2 раз) не применяются при исчислении налога на недвижимость в отношении квартир (п.3 ст.230 НК).

В результате чего, средний размер налога на недвижимость за одну квартиру в г. Минске составит около 50-60 руб., в областных городах - около 45-50 руб., в крупный районных центрах - около 40 руб., в иных населенных пунктах - около 30 руб.

С 1 января 2023 года исчисление земельного налога физическим лицам за земельные участки, предоставленные для строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства, на которых в течение трех лет с даты предоставления (приобретения) таких участков физическими лицами не произведена государственная регистрация создания жилого дома, дачи, производится по ставкам земельного налога, увеличенным на коэффициент 3 (п.20 ст.243 НК и абз.6 ст.9 Закона Республики Беларусь «Об изменении законов по вопросам налогообложения»).