**КОММЕНТАРИЙ к Закону Республики Беларусь от 30 декабря 2022 г. № 230-З «Об изменении законов по вопросам налогообложения»**

**(налог на недвижимость и земельный налог для физических лиц)**

1. Дополнен перечень видов капитальных строений (зданий, сооружений), не признаваемых объектом налогообложения для физических лиц

С 2023 года не признаются объектами налогообложения жилые помещения (дома и квартиры), признанные не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не пригодными для проживания.

Обязательным условием для непризнания таких помещений объектами налогообложения является прекращение их эксплуатации и принятие местным исполнительным и распорядительным органом решения о сносе указанных помещений (п.4 ст.227 НК).

**2. Установлен порядок исчисления физическим лицам налога на недвижимость в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), в отношении которых отсутствуют данные о площади**

Исчисление физическим лицам налога на недвижимость производится налоговыми органами исходя из стоимости объектов недвижимости, которая с 2022 года определяется как произведение площади этих объектов и расчетной стоимости одного квадратного метра для типовых зданий и сооружений.

Вместе с тем, в отношении объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в территориальных органах по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (БТИ), данные о площади отсутствуют.

В связи с чем, исчисление физическим лицам налога на недвижимость в отношении объектов, у которых сведения о площади отсутствуют, будет производиться по фиксированным ставкам налога (ст.229, пп.1.2 п.1 ст.230 НК).

Такие ставки установлены приложением 33 к Налоговому кодексу и дифференцированы по виду объекта и месту его расположения.

Указанный порядок исчисления налога подлежит применению при исчислении в 2023 году налога на недвижимость за 2022 год, а также в случае исчисления в 2023 году налога за предшествующие 3 года.

 **3. Уточнен порядок исчисления налога на недвижимость в отношении объектов недвижимости, являющихся совместной собственностью супругов**

Супруги имеют равные права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им имуществом, в связи с чем государственная регистрация возникновения права на объекты недвижимости, являющиеся совместной собственностью, может производиться в отношении каждого из супругов без выделения долей.

В случае осуществления государственной регистрации права собственности указанным образом, у каждого из супругов возникает объект налогообложения налогом на недвижимость.

В целях исключения двойного налогообложения одного и того же объекта с 1 января 2023 года предусмотрено, что несмотря на наличие государственной регистрации права на объект недвижимости у каждого из супругов, налог на недвижимость исчисляется только одному из супругов, определяемому такими лицами самостоятельно (п. 16 ст.232 НК).

Информация о том, кто будет уплачивать налог на недвижимость в отношении объекта совместной собственности, должна быть предоставлена супругами в налоговый орган в виде уведомления. В случае непредставления такого уведомления налог на недвижимость исчисляется супругам в равных частях.

Аналогичный порядок предусмотрен и в отношении земельных участков, принадлежащих физическим лицам на праве совместной собственности (п.17 ст.243 НК).

**4. Изменены подходы к администрированию земельного налога с физических лиц**

В качестве сведений, на основании которых физическим лицам исчисляется земельный налог, налоговыми органами будет применяться только два источника информации:

* в отношении земельных участков, права физических лиц на которые зарегистрированы в установленном порядке, – данные, содержащиеся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - ЕГРНИ);
* в отношении объектов, права физических лиц на которые не зарегистрированы в ЕГРНИ, – сведения о фактическом использовании земельных участков, которые будут предоставляться раз в год, начиная с 1 января 2024 года структурными подразделениями землеустройства местных исполнительных комитетов (далее – структурные подразделения землеустройства).

В предоставляемых структурными подразделениями землеустройства сведениях будет отражаться информация о всех установленных случаях использования физическими лицами незарегистрированных земельных участков, в том числе о фактах использования земельных участков, в отношении которых:

* отсутствуют решения уполномоченных государственных органов об их предоставлении;
* не требуется государственная регистрация прав физических лиц на них (включая предоставление земельных участков во временное пользование до одного года).

Такой порядок администрирования земельного налога физических лиц будет подлежать применению начиная с 2024 года (в отношении налога, исчисляемого за 2023 и последующие годы).

**5. Уточнены условия применения повышающего коэффициента 3 при исчислении физическим лицам земельного налога в отношении земельных участков, не занятых завершенными строительством жилыми домами или дачами, по истечении трех лет с даты предоставления таких участков**

В частности, конкретизирована дата начала трехлетнего периода, по истечении которого будет подлежать применению коэффициент 3 к ставкам земельного налога. Так, в соответствии с п.20 ст.243 НК такой датой признается:

* дата принятия решения о предоставлении земельного участка;
* дата государственной регистрации перехода прав на такой земельный участок (если принятие вышеуказанного решения не требуется;
* дата принятия решения об изменении целевого назначения земельного участка на целевое назначение для строительства и (или) обслуживания одноквартирного, блокированного жилого дома, дачного строительства.

**6. Изменен срок уплаты физическими лицами земельного налога в отношении предоставленных во временное пользование и своевременно не возвращенных земельных участков, самовольно занятых земельных участков, а также находящихся в государственной собственности земельных участков, предоставленных в аренду и своевременно не возвращенных в соответствии с законодательством**

Земельные участки, используемые с нарушениями порядка землепользования, являются для физических лиц объектом налогообложения земельным налогом.

Для уплаты земельного налога в отношении этих земельных участков законодательством до 2023 года были установлены отдельные сроки вручения извещений физическим лицам и сроки уплаты земельного налога.

В частности, земельный налог в указанных случаях подлежал уплате физическими лицами в течение 30 дней с даты получения извещения налогового органа. В свою очередь, исчисление земельного налога в отношении земельных участков, используемых с нарушением порядка землепользования, производилось налоговыми органами в течение 30 дней с момента получения соответствующих сведений от структурных подразделений землеустройства.

В целях обеспечения более простых условий уплаты земельного налога с 1 января 2023 года установлены единые сроки вручения налоговыми органами извещений и уплаты физическими лицами земельного налога за календарный год, в том числе за земельные участки, используемые с нарушениями порядка землепользования, а именно – не позднее 1 сентября года, следующего за истекшим годом, и 15 ноября года, следующего за истекшим годом, соответственно.

Данный [комментарий](https://nalog.gov.by/clarifications/comments/15843/) размещен на сайте Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь в разделе «[Разъяснения и комментарии](https://nalog.gov.by/clarifications/)».

*Инспекция МНС Республики Беларусь по г.Бобруйску*