

МИНИСТЕРСТВО ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

от 19.05.2023 № 22-15/01536-  
от 19.05.2023 № 5-1-23/15822  
от 19.05.2023 № 10-1-30/6482  
от 19.05.2023 № 6-3/1

Инспекции Министерства  
по налогам и сборам  
Республики Беларусь  
по областям и г. Минску

О применении коэффициента 3  
по земельному налогу и  
арендной плате за земельные  
участки

В связи с обращениями организаций по вопросам, связанным с исчислением в 2023 году по земельным участкам, на которых отсутствуют капитальные строения, земельного налога и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности (далее – арендная плата), с применением повышающего коэффициента 3, Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь, Министерство финансов Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь и Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь разъясняют следующее.

В соответствии с нормами пункта 12<sup>1</sup> статьи 241 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее – НК) на земельные участки, на которых отсутствуют капитальные строения, организациями (для организаций) применяются ставки земельного налога, увеличенные на коэффициент 3.

Согласно пункту 3 статьи 238 НК земельные участки, на которых отсутствуют капитальные строения, – земельные участки, предоставленные организациям для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), либо земельные участки, целевое назначение которых изменено на целевое назначение для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), на которых в

течение трех лет с даты принятия решения о предоставлении земельного участка (если принятие такого решения не требуется – в течение трех лет с даты государственной регистрации перехода прав на такой земельный участок) либо в течение трех лет с даты принятия решения об изменении целевого назначения земельного участка:

не произведена государственная регистрация создания последнего из возводимых капитальных строений (зданий, сооружений) и (или) государственная регистрация изменения капитальных строений (зданий, сооружений) в связи с вводом в эксплуатацию последней очереди строительства и (или) пускового комплекса, за исключением элементов благоустройства, являющихся отдельной очередью строительства или пусковым комплексом (в случае, если они подлежат государственной регистрации);

не принято в эксплуатацию последнее из возводимых сооружений и (или) передаточных устройств (в том числе при возведении сооружений и (или) передаточных устройств с выделением очередей строительства и (или) пусковых комплексов), за исключением элементов благоустройства, являющихся отдельной очередью строительства или пусковым комплексом (в случае, если их государственная регистрация не требуется).

В соответствии с частью третьей пункта 6 Указа Президента Республики Беларусь от 12.05.2020 № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее – Указ № 160) установлено, что с 1 января 2023 г. в отношении земельных участков, предоставленных в аренду юридическим лицам для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), на которых отсутствуют капитальные строения, этими юридическими лицами к размеру ежегодной арендной платы применяется повышающий коэффициент 3 независимо от наличия соглашения об изменении договора аренды земельного участка, предусматривающего изменение размера ежегодной арендной платы за земельный участок (далее – арендная плата).

Для целей применения Указа № 160 под земельными участками, на которых отсутствуют капитальные строения, понимаются земельные участки, предоставленные в аренду для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), на которых в течение трех лет с даты принятия решения о предоставлении земельного участка в аренду (если принятие такого решения не требуется – в течение трех лет с даты государственной регистрации перехода права аренды на него) не произведена государственная регистрация создания последнего из возводимых капитальных строений (зданий, сооружений) (в случае, если они подлежат государственной регистрации) либо не принято в эксплуатацию последнее из возводимых сооружений и передаточных устройств (в случае, если их государственная регистрация не требуется).

1. Согласно нормам пункта 3 Указа Президента Республики Беларусь от 26.12.2019 № 485 «О совершенствовании земельных отношений и рассмотрения обращений граждан и юридических лиц» (далее – Указ № 485) при принятии местным исполнительным и распорядительным органом решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ и строительства на земельном участке, предоставленном для обслуживания объекта недвижимого имущества, одновременно изменяется целевое назначение земельного участка и устанавливается единое целевое назначение – для строительства и обслуживания такого объекта.

Исходя из вышеприведенного требования Указа № 485 осуществление строительства на земельном участке, предоставленном «для обслуживания объекта недвижимого имущества», без соответствующего изменения целевого назначения земельного участка невозможно.

Таким образом, коэффициент 3 к ставкам земельного налога и размеру арендной платы применяется в отношении земельных участков, целевое назначение которых определено как: «для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений)» либо «для строительства капитальных строений (зданий, сооружений)».

2. Для целей применения коэффициента 3 к ставкам земельного налога и размеру арендной платы под последним из возводимых капитальных строений (зданий, сооружений) следует понимать последнее из капитальных строений (зданий, сооружений) (или последнюю очередь, последний пусковой комплекс капитальных строений (зданий, сооружений), если строительство производится с выделением очередей строительства или пусковых комплексов), создание которых предусмотрено разработанной и утвержденной проектно-сметной документацией.

На земельном участке с целевым назначением «для строительства и обслуживания», на котором все объекты, предусмотренные разработанной и утвержденной проектно-сметной документацией, подлежащие государственной регистрации, – зарегистрированы, а объекты, не подлежащие государственной регистрации, – приняты в эксплуатацию, впоследствии может осуществляться возведение новых объектов.

В таком случае дата, с которой начинает исчисляться трехлетний период для применения коэффициента 3 к ставкам земельного налога и размеру арендной платы определяется в соответствии с датой уведомления о производстве строительно-монтажных работ, направленного в специализированную инспекцию Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации или в инспекцию Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации по областям и г. Минску в соответствии с территориальным размещением объектов, согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 08.05.2018 № 343

«О порядке направления уведомлений о производстве строительномонтажных работ».

Указанные подходы к определению даты, с которой начинает исчисляться трехлетний период для применения коэффициента 3 к ставкам земельного налога и размеру арендной платы, применяются и в случае осуществления впоследствии на таких земельных участках реконструкции расположенных на них объектов, в результате которой происходит создание новых капитальных строений (зданий, сооружений).

При осуществлении на земельном участке с целевым назначением «для строительства и обслуживания» реконструкции, модернизации, капитального ремонта уже законченного строительством и зарегистрированных объектов (в случае, если они подлежат государственной регистрации) или принятых в эксплуатацию (в случае, если они не подлежат государственной регистрации), по результатам выполнения которых новые капитальные строения (здания, сооружения) не создаются, а происходит только изменение характеристик ранее построенных объектов, коэффициент 3 к ставкам земельного налога и размеру арендной платы не применяется.

В целях неприменения коэффициента 3 к ставкам земельного налога и размеру арендной платы ко всей площади земельного участка, предоставленного организации для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), организация вправе в соответствии с законодательством об охране и использовании земель принять меры по оформлению правоудостоверяющих документов на отдельные земельные участки, представляющие собой часть (части) ранее предоставленного этой организации земельного участка, для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений).

3. В случае, когда организация-2 стала арендатором, собственником, пользователем (постоянное или временное пользование) земельного участка с целевым назначением «для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений)» в результате правопреемства при реорганизации организации-1, которая являлась арендатором, собственником, пользователем (постоянное или временное пользование) данного земельного участка, исчисление трехлетнего периода в целях применения коэффициента 3 к размеру ежегодной арендной платы и к ставкам земельного налога, начинается с даты государственной регистрации перехода права аренды, права частной собственности, права постоянного или временного пользования на земельный участок, если в такой ситуации решение о предоставлении земельного участка организации-2 не требуется.

В случае необходимости принятия решения о предоставлении земельного участка организации-2, исчисление трехлетнего периода в целях применения такой организацией коэффициента 3 к размеру ежегодной

арендной платы и к ставкам земельного налога будет начинаться с даты принятия такого решения.

Об изложенном довести до сведения заинтересованных.

Заместитель Министра  
по налогам и сборам  
Республики Беларусь



Э.А. Селицкая

Заместитель Министра  
архитектуры и строительства  
Республики Беларусь



А.О. Шваюнов

Первый заместитель  
Министра финансов  
Республики Беларусь



Д.Н. Кийко

Первый заместитель  
Председателя Государственного  
комитета по имуществу  
Республики Беларусь



П.Н. Бровкин