

Об исчислении и уплате организациями в 2026 году арендной платы за земельные участки

В целях совершенствования системы взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности (далее - арендная плата), принят Указ Президента Республики Беларусь от 17.12.2025 № 439 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее - Указ № 439), который вступил в силу с 1 января 2026 года. С указанной даты утратил силу Указ Президента Республики Беларусь от 12.05.2020 № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее - Указ № 160).

Пунктом 5 Указа № 439 установлено, что с 1 января 2026 года его положения:

применяются ко всем земельным участкам, находящимся в государственной собственности, предоставленным в аренду исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон (далее - СЭЗ), в том числе и к земельным участкам, договоры аренды по которым не приведены в соответствие с Указом № 439;

не распространяются на дипломатические представительства, приравненные к ним представительства международных организаций и консульские учреждения иностранных государств в Республике Беларусь, являющиеся плательщиками арендной платы, за исключением положений о сроках уплаты арендной платы в бюджет (абзац второй части первой подпункта 2.10 пункта 2 Положения о порядке исчисления и уплаты арендной платы, утвержденного Указом № 439 (далее - Положение)), если иной срок уплаты арендной платы не установлен актами законодательства или договором аренды земельного участка.

Плательщики арендной платы пользуются правами и исполняют обязанности, установленные для плательщиков налогов, сборов (пошлин) (подпункт 1.3 пункта 1 Указа № 439).

Юридические лица согласно части первой подпункта 1.1 пункта 1 Указа № 439 признаются плательщиками арендной платы с учетом особенностей, установленных для отдельных категорий юридических лиц частями второй и третьей этого подпункта.

Частью третьей подпункта 1.1 пункта 1 Указа № 439 установлено, что бюджетные организации и юридические лица, указанные в подпункте 1.1 пункта 1 статьи 20 Лесного кодекса Республики Беларусь, ведущие лесное хозяйство и финансируемые за счет средств республиканского бюджета и поступлений от ведения лесного и охотничьего хозяйства, признаются плательщиками арендной платы в случаях, установленных в пункте 1 статьи

237 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее - НК).

В соответствии с пунктом 1 статьи 237 НК плательщиками земельного налога не признаются бюджетные организации, за исключением случаев, установленных частью второй данного пункта и пунктом 12¹ статьи 241 НК.

К таким случаям относятся:

сдача в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на земельных участках (частях земельных участков), находящихся в постоянном или во временном пользовании бюджетных организаций, за исключением случаев, установленных частями третьей и четвертой пункта 1 статьи 237 НК (часть вторая пункта 1 статьи 237 НК);

признание земельного участка земельным участком, на котором отсутствуют капитальные строения, и применение к нему на основании пункта 12¹ статьи 241 НК ставки земельного налога, увеличенной на коэффициент 3.

Справочно. Определение земельных участков, на которых отсутствуют капитальные строения, приведено в пункте 1 приложения 1 к Указу № 439.

Земельными участками, на которых отсутствуют капитальные строения, могут являться, в том числе земельные участки, доли в праве аренды на который предоставлены нескольким юридическим лицам и (или) физическим лицам.

В случае признания земельного участка, доли в праве аренды на который предоставлены разным землепользователям, земельным участком, на котором отсутствуют капитальные строения, применение на основании пункта 12¹ статьи 241 НК ставки земельного налога, увеличенной на коэффициент 3, производится ко всему земельному участку.

Основания для исчисления и уплаты юридическими лицами арендной платы установлены подпунктом 2.2 пункта 2 Положения. Основания для прекращения исчисления и уплаты юридическим лицом арендной платы перечислены в подпункте 2.4 пункта 2 Положения.

С 2026 года юридические лица самостоятельно определяют размер арендной платы в порядке, установленном подпунктом 1.5 пункта 1 Указа № 439.

Подпунктом 1.5 пункта 1 Указа № 439 предусмотрено установление размера арендной платы в размере земельного налога, определяемого в соответствии с нормами налогового законодательства, а именно в виде произведения следующих показателей:

налоговая база земельного налога;

ставка земельного налога, определенная в соответствии со статьей 241 НК, с учетом ее увеличения (уменьшения) согласно решениям областных Советов депутатов или по их поручению местных Советов депутатов базового территориального уровня и Минского городского Совета

депутатов (далее - решения местных Советов депутатов);

Справочно. Решения местных исполнительных комитетов об увеличении (уменьшении) размера ежегодной арендной платы отдельным категориям арендаторов с 1 января 2026 г. при исчислении и уплате арендной платы за земельные участки не применяются.

коэффициенты к ставкам земельного налога, установленные в статье 241 НК и Положении с учетом части второй пункта 12¹ статьи 241 НК.

Указом № 439 устанавливается перечень земельных участков, которые освобождаются от арендной платы (подпункт 1.6 пункта 1 Указа № 439).

Так, у юридических лиц от арендной платы освобождаются земельные участки, в отношении которых освобождение от арендной платы предусмотрено законами, актами Президента Республики Беларусь и международными договорами Республики Беларусь в порядке и на условиях, установленных в них.

Также у юридических лиц от арендной платы освобождаются земельные участки, в отношении которых предусмотрено освобождение от земельного налога или непризнание объектом налогообложения земельным налогом в:

НК (пункт 2 статьи 238, пункт 1 статьи 239 НК за исключением подпункта 1.17, подпункты 5.1 и 5.2 пункта 5 статьи 383 НК);

абзаце третьем подпункта 7.3 пункта 7 статьи 4 Закона Республики Беларусь от 27.12.2023 № 327-3 «Об изменении законов по вопросам налогообложения» (далее - Закон № 327-3).

Для применения освобождения от арендной платы по таким земельным участкам юридические лица должны соблюдать порядок и условия, установленные для применения преференций по земельному налогу в соответствующих положениях НК, Закона № 327-3.

По общему правилу льготы по арендной плате не применяются по земельным участкам, на которых отсутствуют капитальные строения и в отношении которых при определении размера арендной платы применяется коэффициент 3,0. Исключения из этого правила установлены пунктом 8 Указа № 439 и частью второй подпункта 2.10 пункта 2 Положения.

Согласно подпунктам 2.8 и 2.10 пункта 2 Положения для юридических лиц сохранены срок представления расчетов суммы арендной платы и сроки уплаты арендной платы в бюджет.

Расчет суммы арендной платы за 2026 год представляется юридическими лицами не позднее 20 февраля 2026 года.

При необходимости исчисления юридическими лицами в 2026 году арендной платы не с начала 2026 года, а также при необходимости внесения изменений в ранее представленный в налоговые органы расчет суммы арендной платы за 2026 год, юридическим лицам следует представить

расчет сумм арендной платы или внести в ранее представленный расчет сумм арендной платы изменения по сроку не позднее 20-го числа второго месяца квартала, следующего за кварталом, в котором возникли основания для исчисления или изменения размера арендной платы.

Постановление МНС, которым утверждена новая форма расчета суммы арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, в настоящее время находится на обязательной юридической экспертизе в Министерстве юстиции. В ближайшее время новая форма этого расчета будет доступна юридическим лицам для заполнения в АРМ «Плательщик» (E-declaration).

По общему правилу арендная плата за 2026 год уплачивается юридическими лицами в размере исчисленной годовой суммы арендной платы не позднее 22 февраля 2026 года или ежеквартально не позднее 22-го числа второго месяца каждого квартала в размере одной четвертой исчисленной годовой суммы арендной платы.

Иные сроки уплаты юридическими лицами арендной платы установлены подпунктом 2.10 пункта 2 Положения и соответствуют срокам, которые были установлены для уплаты юридическими лицами арендной платы в бюджет до вступления в силу Указа № 439.

Кроме этого, обязательство по уплате исчисленных сумм арендной платы за земельные участки, предоставленные индивидуальному предпринимателю, исключенному из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в связи с созданием им коммерческой организации, учреждаемой одним лицом, за период по месяц, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права аренды на земельный участок к созданной коммерческой организации, исполняется коммерческой организацией в порядке и сроки, установленные Положением для индивидуальных предпринимателей, то есть 15 ноября года, следующего за годом, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права аренды на земельный участок.