

О налоге на недвижимость

В связи с изменениями и дополнениями, внесенными Законом Республики Беларусь от 30.12.2025 № 127-З «Об изменении законов по вопросам налоговых правоотношений» в порядок определения налоговой базы налога на недвижимость, установленный статьей 229 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее – НК), и порядок исчисления этого налога, установленный статьей 232 НК, разъясняет следующее.

В соответствии с абзацами первым и вторым пункта 1 статьи 229 НК налоговая база налога на недвижимость у плательщиков-организаций определяется исходя из наличия на 1 января календарного года капитальных строений (зданий, сооружений), их частей (далее - КС), учитываемых в бухгалтерском учете в составе объектов основных средств и доходных вложений в материальные активы (далее - ОС) по остаточной стоимости с учетом увеличения в течение налогового периода остаточной стоимости таких КС на фактические затраты, связанные с их реконструкцией (модернизацией, реставрацией), проведением иных аналогичных работ (далее - реконструкция).

Частями первой и третьей пункта 4 статьи 232 НК установлено, что при увеличении в течение налогового периода остаточной стоимости КС на фактические затраты, связанные с их реконструкцией, исчисление и уплата налога на недвижимость по указанному увеличению остаточной стоимости производятся с 1-го числа квартала, следующего за кварталом, в котором имело место такое увеличение.

По КС, остаточная стоимость которых в течение налогового периода была увеличена на фактические затраты, связанные с их реконструкцией, годовая сумма налога на недвижимость увеличивается на суммы налога на недвижимость, исчисленные исходя из сумм увеличения остаточной стоимости и ставки налога на недвижимость, рассчитываемой на основании годовой ставки пропорционально числу полных кварталов, оставшихся после такого увеличения, до окончания текущего налогового периода.

С учетом вышеуказанных положений НК изменение порядка исчисления налога на недвижимость распространяется на случаи увеличения в течение налогового периода в бухгалтерском учете у организации-собственника КС, являющейся при этом плательщиком налога на недвижимость в отношении этих КС, стоимости КС, учитываемых на счетах 01 «Основные средства» и 03 «Доходные вложения в материальные активы», на фактические затраты, связанные с их реконструкцией.

По КС, учитываемым в бухгалтерском учете по состоянию на 01.01.2026 на счете 01 «Основные средства» или счете 03 «Доходные вложения в материальные активы», и стоимость которых в течение 2026 года увеличена на фактические затраты, связанные с их реконструкцией, налоговая база налога на недвижимость в 2026 году будет состоять:

в течение 1-4 квартала - из остаточной стоимости на 01.01.2026,

в течение кварталов, следующих за кварталом, в котором их стоимость увеличена на фактические затраты, связанные с их реконструкцией, - дополнительно из суммы, которая была отнесена в дебет указанных счетов с кредита счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» в связи с завершением реконструкции КС.

Такой порядок исчисления налога на недвижимость также применяется:

собственниками КС, отразившими в порядке, установленном законодательством, по дебету счета 01 «Основные средства» или счета 03 «Доходные вложения в материальные активы» стоимость неотделимых улучшений КС, осуществленных арендаторами, лизингополучателями;

организациями, применяющими упрощенную систему налогообложения (далее – УСН), в отношении исчисления этого налога по КС, учитываемым в книге учета доходов и расходов организаций, применяющих УСН, по правилам, им установленным в отношении находящихся на балансе ОС.

Указанные изменения не распространяются на случаи отражения в текущем налоговом периоде на счете 01 «Основные средства» арендатором, лизингополучателем неотделимых улучшений в арендованные или полученные КС.