

«Аренда имущества у физических лиц (индивидуальных предпринимателей) – определяем базу по налогу на недвижимость».

В настоящее время достаточно распространена ситуация, когда организации арендуют либо берут в безвозмездное (возмездное) пользование здания, сооружения, их части (помещения) у физических лиц.

По арендованным организациями у физических лиц объектам плательщиком налога на недвижимость становится организация – арендатор.

Данная норма применяется в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест, расположенных на территории Республики Беларусь (принадлежащих физическим лицам - арендодателям на праве собственности, принятых ими по наследству, не завершённых строительством) и не касается имущества, фактически не являющегося объектом налогообложения (например, объекты, не подлежащие государственной регистрации – роллеты, сборно-разборные палатки и навесы и т.п.).

Если организация-арендатор в соответствии с законодательством не является плательщиком налога на недвижимость, то обязанность исчислять и уплачивать указанный налог по арендуемой у физического лица недвижимости у нее не возникнет. *Например, организация, применяющая УСН, арендует у физлица помещение площадью 300 кв.м. Другой недвижимости у арендатора нет. Налоговым законодательством предусмотрено, что субъекты, применяющие УСН, не являются плательщиками налога на недвижимость, если общая площадь объектов не превышает 1000 кв.м. Поскольку в данной ситуации установленный критерий (1000 кв.м.) не превышен, уплачивать налог на недвижимость с арендованной площади организации не надо.*

Рассмотрим порядок определения налоговой базы по налогу на недвижимость в случае, если у организации по объекту, арендованному у физического лица (далее – имущество, здание), возникла обязанность по уплате данного налога.

За основу принимается стоимость здания, предусмотренная в договоре аренды, которая **не может быть меньше** оценочной либо рыночной стоимости, либо стоимости, рассчитанной в соответствии с Положением, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 28.03.2008 №187 (далее – Положение). Если **договорная** стоимость объекта окажется **меньше** таковых, то применению она **не подлежит**.

Оценочная стоимость определяется на 1 января текущего года территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества. *Например, для сравнения с договорной стоимостью и определения налоговой базы в 2018г. оценочная стоимость*

арендуемого объекта должна быть установлена организацией по государственной регистрации на 01.01.2018.

Рыночная стоимость определяется на 1 января текущего года оценщиком (лицом, имеющим свидетельство об аттестации оценщика) и указывается в заключении об оценке объекта.

При отсутствии оценки на 1 января текущего года ее производят налоговые органы или организации - арендаторы самостоятельно одним из способов:

Способ 1) путем индексации стоимости объектов, используемой для определения налоговой базы в предыдущем году, с применением коэффициентов переоценки, ежегодно устанавливаемых Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь (далее – коэффициенты переоценки).

Например, нежилое помещение арендовано в 2016г. Оценочная стоимость имеется на 01.01.2016. В 2016 году налог на недвижимость организации следует исчислить на основании этой стоимости, в 2017 году – на основании оценочной стоимости на 01.01.2016 с применением коэффициента переоценки, установленного на 01.01.2017, а в 2018 году – на основании ранее рассчитанной стоимости на 01.01.2017 с применением коэффициента переоценки, установленного на 01.01.2018 и так далее.

Способ 2) исходя из площади объекта и базовой расчетной стоимости 1 кв.м типового здания или сооружения путем ее умножения последовательно, начиная с 1 января 2014г., на коэффициенты переоценки.

*Коэффициенты переоценки зданий (без скобок – для нежилых, в скобках – для жилых) составляют: на 01.01.2014 – 1,2212 (1,1495); на 01.01.2015 – 1,0817 (1,0874); на 01.01.2016 – 1,0333 (1,0374); на 01.01.2017 – 1,0317 (1,0385); на 01.01.2018 – 1,0973 (1,0890).

Базовая расчетная стоимость на 01.01.2013 приведена в приложении 1 к Положению. *Например, базовая расчетная стоимость 1кв.м. на 01.01.2013 (с учетом деноминации) для нежилых помещений в г.Полоцке определена в размере 284,0 рубля; в Полоцком районе, г.Миоры и Миорском районе, г.Браслав и Браславском районе – в размере 206,8 рублей.*

Положение с приложениями опубликовано на официальном сайте МНС Республики Беларусь <http://www.nalog.gov.by/ru/normativnye-pravovye-akty-reguliruyushchie-poryadok-ischisleniya-naloga-na-vedvizhimost/>.

Если организация решила воспользоваться сведениями налоговых органов, то их можно получить непосредственно у **арендодателя**, так как такие сведения предоставляются налоговым органом физическому лицу – собственнику имущества.

Исчисление и уплата налога на недвижимость по арендованному у физического лица объекту начинается с квартала, следующего за кварталом, в котором имущество было взято в аренду и, аналогично, прекращается в квартале, следующем за кварталом, в котором прекращены арендные обязательства.

Следует отметить, что организации при заключении с физическим лицом договоров аренды (иного возмездного или безвозмездного пользования) капитального строения (здания, сооружения), его части, в течение 30 дней с даты заключения представляют в налоговые органы по месту постановки на учет копии этих договоров.

*Индивидуальные предприниматели для целей исчисления налога на недвижимость не выделены в отдельную категорию плательщиков, в этой связи с учетом норм статьи 19 Налогового кодекса Республики Беларусь к ним применяются нормы, предусмотренные для **физических лиц**.

*Сектор информационно-разъяснительной работы
инспекции МНС по Полоцкому району»*