**Комментарий к решению Минского областного Совета депутатов от 29 января 2013 года № 215**

18.09.2013

Решением Минского областного Совета депутатов от 29 января 2013 г. № 215 «Об установлении размера ставок подоходного налога с физических лиц в фиксированных суммах» (далее – Решение № 215) утверждены ставки подоходного налога для физических лиц в отношении доходов, полученных от сдачи в аренду (субаренду), в наем (поднаем) жилых и (или) нежилых помещений. Решение № 215 разработано на основании принятого Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в Налоговый кодекс Республики Беларусь» и практики реализации решения Минского областного Совета депутатов от 1 февраля 2012 года № 146 «Об установлении размера ставок подоходного налога с физических лиц в фиксированных суммах».Основной целью Решения № 215 является установление размеров налоговых ставок подоходного налога с физических лиц в отношении доходов, полученных от сдачи в аренду (субаренду), в наем (поднаем) жилых и (или) нежилых помещений, соответствующих получаемым физическими лицами доходам.Ставки подоходного налога в фиксированных суммах установлены Решением № 215 в пределах базовых ставок подоходного налога, определенных Налоговым кодексом Республики Беларусь (далее – НК) в зависимости от категории населенного пункта, в котором находятся жилые и (или) нежилые помещения, места нахождения этих помещений, в пределах и (или) за пределами населенных пунктов, в том числе по городам Борисов, Молодечно, Марьина Горка, Слуцк, Смолевичи, Солигорск, Заславль, а также по населенным пунктам и территории в Минском районе. Выделение из городов районного подчинения городов Борисова, Молодечно, Марьина Горка, Слуцка, Смолевичи, Солигорска, Заславль, а из иных населенных пунктов и территорий - населенных пунктов и территорий в Минском районе - обусловлено тем, что доходы, получаемые от сдачи в аренду (субаренду), в наем (поднаем) жилых и (или) нежилых помещений в этих административно – территориальных единицах Минской области превышают доходы, получаемые физическими лицами в других городах районного подчинения, и иных населенных пунктах Минской области. Решение № 215 вступает в силу после его официального опубликования. Опубликовано (размещено) Решение № 215 было 20.02.2013 на сайте Национального правового Интернет - портала Республики Беларусь, в связи с чем данное решение вступило в силу 21.02.2013. Следует отметить, что ставки подоходного налога с физических лиц в фиксированных суммах установлены не за сдаваемую квартиру (дом) в целом, а за каждую сдаваемую комнату в квартире (доме). Кроме того, ставки подоходного налога с физических лиц в фиксированных суммах за сдачу в наем садовых домиков, дач, других нежилых помещений, а также машино – мест, установлены за квадратный метр сдаваемого имущества. Необходимо обратить внимание, что**�**если доходы от сдачи жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест превышают 33100000 белорусских рублей, то такие доходы в соответствии с пунктом 3 статьи 179 НК подлежат налогообложению в порядке, установленном статьей 178 НК, а именно: путем представления не позднее 1 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом, в налоговый орган по месту постановки на учет налоговой декларации (расчета) о суммах этих доходов, полученных плательщиками в течение налогового периода. Уплата в бюджет подоходного налога с физических лиц, исчисленного исходя из представленной налоговой декларации (расчета), производится не позднее 15 мая года, следующего за отчетным налоговым периодом, на основании извещения, вручаемого плательщику налоговым органом не позднее 1 мая года, следующего за отчетным налоговым периодом.

*Пример. Физическое лицо в течение 2013 г. сдавало в наем другому физическому лицу квартиру. В течение года данное физическое лицо производило уплату фиксированной суммы подоходного налога в сроки, установленные законодательством. Сумма полученного за 2013 г. дохода от сдачи в наем квартиры составила 43 600 000 белорусских рублей, что превышает установленный законодательством предел - 33 100 000 белорусских рублей.*

*В рассматриваемой ситуации указанному физическому лицу необходимо не позднее 1 марта 2014 г. представить в налоговый орган по месту постановки на учет налоговую декларацию (расчет) по подоходному налогу с физических лиц. В налоговой декларации (расчете) физическое лицо обязано указать полученные от сдачи в наем квартиры доходы. С указанных доходов налоговым органом будет исчислен и предъявлен к уплате подоходный налог по ставке 12%. Разница между суммой подоходного налога, исчисленной исходя из налоговой декларации (расчета) за 2013 год, и уплаченными в течение 2013 г. фиксированными суммами подоходного налога подлежит доплате не позднее 15 мая 2014 г.*

Необходимо учитывать, что деятельность физических лиц по сдаче в аренду (субаренду), наем (поднаем) жилых и (или) нежилых помещений другим физическим лицам по заключенным в календарном году двум и более договорам, продолжительность каждого из которых не превышает 15 дней, признается предпринимательской. Полученные от такой деятельности доходы подлежат обложению единым налогом с индивидуальных предпринимателей и иных физических лиц, порядок исчисления и уплаты которого регулируется главой 35 НК.

*Отдел налогообложения*

*физических лиц инспекции*

*МНС Республики Беларусь*

*по Минской области*