**Комментарий к решению Минского областного Совета депутатов от 12 марта 2014 года № 280**

31.03.2014

Решением Минского областного Совета депутатов от 12 марта 2014 г. № 280 «Об установлении размера ставок подоходного налога с физических лиц в фиксированных суммах» (далее – Решение № 280) утверждены ставки подоходного налога для физических лиц в отношении доходов, полученных от сдачи в аренду (субаренду), внаем (поднаем) жилых и (или) нежилых помещений.

Решение № 280 разработано на основании принятого Закона Республики Беларусь от 31 декабря 2013 года №96-З «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам предпринимательской деятельности и налогообложения» и практики реализации решения Минского областного Совета депутатов от 29 января 2013 года № 215 «Об установлении размеров ставок подоходного налога с физических лиц в фиксированных суммах».

Основной целью Решения № 280 является установление размеров налоговых ставок подоходного налога с физических лиц в отношении доходов, полученных от сдачи в аренду (субаренду), внаем (поднаем) жилых и (или) нежилых помещений, соответствующих получаемым физическими лицами доходам.

Ставки подоходного налога в фиксированных суммах установлены Решением № 280 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, Марьиной Горки, Слуцка, Смолевичи, Солигорска, Заславля, 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 № 280 вступает в силу после его официального опубликования. Указанное Решение опубликовано (размещено) на сайте Национального  правового Интернет - портала Республики Беларусь 29.03.2014, в связи с чем данное решение вступило в силу 30.03.2014.

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 случаев сдачи внаем садовых домиков, дач.

Кроме того, ставки подоходного налога с физических лиц в фиксированных суммах установлены за квадратный метр сдаваемого имущества при сдаче в аренду нежилых помещений.

Необходимо обратить внимание, чтоесли доходы от сдачи жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест превышают 37 835 000 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 плательщиком 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 плательщиком 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 2014 г. сдавало внаем другому физическому лицу квартиру. В течение года данное физическое лицо производило уплату фиксированной суммы подоходного налога в сроки, установленные законодательством. Сумма полученного за 2014 г. дохода от сдачи внаем квартиры составила 47 500 000 белорусских рублей, что превышает установленный законодательством предел - 37 835 000 белорусских рублей.*

*В рассматриваемой ситуации указанному физическому лицу необходимо не позднее 1 марта 2015 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 внаем 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 2014 год, и уплаченными в течение 2014 г. фиксированными суммами подоходного налога подлежит доплате не позднее 15 мая 2015 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 35НК.

                                                                    *Отдел налогообложения*

*физических лиц*

*инспекции МНС*

*Республики Беларусь*

*по Минской области*