Министерство по налогам и сборам
Республики Беларусь
31.03 2021 № 2-2-12/00751

Министерство финансов
Республики Беларусь
31.03 2021 № 5-1-26/85

О разъяснении норм
законодательства

Министерство по налогам и сборам и Министерство финансов в связи с принятием Закона Республики Беларусь от 29.12.2020 № 72-З «Об изменении Налогового кодекса Республики Беларусь» (далее – Закон № 72-З) сообщают следующее.

Законом № 72-З внесены изменения в Налоговый кодекс Республики Беларусь (далее – НК), в частности в приложение 6 к НК.

Так, с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2022 г. **установлена ставка** земельного налога в размере **1,5 процента** на земельные участки, относящиеся по функциональному использованию **к общественно-деловой зоне**, по которым налоговой базой является кадастровая стоимость, предоставленные **для размещения**:

торговых центров, в том числе автомобильных стоянок, обслуживающих эти торговые центры;

торговых объектов, входящих в торговую сеть.

С 1 января 2021 г. по 31 декабря 2022 г. **арендная плата** за земельный участок, находящийся в государственной собственности (далее – арендная плата), **исчисляется и уплачивается в размере**, определенном с учетом коэффициента к кадастровой стоимости 0,015, **независимо от наличия соглашения об изменении договора аренды** земельного участка, предусматривающего изменение размера ежегодной арендной платы за этот земельный участок, предоставленный **для размещения:**

торговых центров, в том числе автомобильных стоянок, обслуживающих эти торговые центры;

торговых объектов, входящих в торговую сеть (п. 7 ст. 3 Закона № 72-З).

Справочно: в соответствии с Законом Республики Беларусь от 08.01.2014 № 128-З «О государственном регулировании торговли и общественного питания в Республике Беларусь» (далее – Закон № 128-З):

торговый центр – совокупность расположенных на определенной территории, спланированных как единое целое и (или) централизующих функции хозяйственного обслуживания розничных торговых объектов и

иных объектов, в которых реализуется универсальный ассортимент товаров и оказываются услуги населению;

торговый объект – капитальное строение (здание, сооружение) или его часть (части) либо временная конструкция, не являющаяся капитальным строением (зданием, сооружением) или его частью, оснащенные торговым оборудованием, предназначенным для продажи товаров, а также передвижные средства развозной и разносной торговли;

торговая сеть – два и более стационарных торговых объекта, которые принадлежат на законном основании одному субъекту торговли либо группе лиц или в которых осуществляется деятельность несколькими субъектами торговли с использованием одного средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров, работ или услуг, в том числе на условиях договора комплексной предпринимательской лицензии (франчайзинга).

Функциональное использование земельного участка (вид оценочной зоны) определяется при исчислении земельного налога в соответствии с приложением 5 к НК на основании целевого назначения земельного участка, установленного местным исполнительным комитетом (п. 3 ст. 240 НК), при исчислении размера ежегодной арендной платы - в соответствии с приложением 2 к Указу Президента Республики Беларусь от 12.05.2020 № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее – Указ № 160) (п.п. 1.2 п. 1 Указа № 160).

Применение ставки в размере 1,5 процента и коэффициента к кадастровой стоимости 0,015 в части земельных участков, на которых расположены торговые центры, в том числе автомобильные стоянки, обслуживающие эти торговые центры.

В случае, если из решения местного исполнительного комитета о предоставлении земельного участка и иных правоудостоверяющих документов прямо не усматривается для обслуживания какого именно вида торгового центра (торгово-делового центра, торгово-развлекательного центра, административно-торгового центра) предоставлен и (или) фактически используется земельный участок, относящийся к общественно-деловой зоне, то для определения ставки, по которой подлежит исчислению земельный налог (коэффициента, с применением которого подлежит исчислению арендная плата), необходимо принимать во внимание положения Закона № 128-З, которым определено, что признается торговым центром.

Исходя из определения торгового центра, содержащегося в Законе № 128-З, торгово-развлекательный центр удовлетворяет критериям торгового центра, соответственно, по земельным участкам, на которых

расположены торговые центры, торгово-развлекательные центры земельный налог (арендную плату) следует уплачивать по ставке 1,5 процента (с применением коэффициента к кадастровой стоимости 0,015).

Пример.

Организации предоставлен земельный участок для строительства и обслуживания торгового центра с автомобильной стоянкой. Площадь всего земельного участка 5 га.

Согласно приложению 5 к НК данный земельный участок относится по функциональному использованию к общественно-деловой зоне. В приложении 6 к НК предусмотрена ставка земельного налога для размещения торговых центров, в том числе автомобильных стоянок, обслуживающих эти торговые центры, в размере 1,5 процента.

Следовательно, при исчислении земельного налога по данному земельному участку следует применить ставку налога в размере 1,5 процента ко всему земельному участку.

Применение ставки в размере 1,5 процента и коэффициента к кадастровой стоимости 0,015 для многофункциональных земельных участков, на которых расположены торговые центры, в том числе автомобильные стоянки, обслуживающие эти торговые центры, торговые объекты, входящие в торговую сеть.

Для многофункциональных земельных участков (например, предоставленных для содержания и обслуживания здания многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями административного и административно-торгового использования) и земельных участков, относящихся к общественно-деловой зоне, предоставленных и (или) фактически используемых для размещения объектов, по которым установлены различные ставки земельного налога (различные коэффициенты к кадастровой стоимости) (например, предоставленных для содержания и обслуживания торгово-делового центра, административно-торгового центра), ставка земельного налога в размере 1,5 процента (коэффициент к кадастровой стоимости 0,015) подлежит применению к части площади земельного участка, приходящейся на капитальные строения (здания, сооружения), их части, фактически используемые для размещения торговых центров, в том числе автомобильных стоянок, обслуживающих эти торговые центры, торговых объектов, входящих в торговую сеть, **независимо от того, кем такое фактическое использование осуществляется** (собственниками капитальных строений (зданий, сооружений), их частей либо арендаторами и т.д.).

При этом **расчет площади части земельного участка, по которой подлежит применению ставка земельного налога в размере**

1,5 процента, производится путем деления общей площади земельного участка на общую площадь всех капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на этом земельном участке, и умножения на общую площадь капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, относящихся к торговым центрам, в том числе автомобильным стоянкам, обслуживающим эти торговые центры; торговым объектам, входящим в торговую сеть.

Расчет площади части земельного участка, арендная плата по которой исчисляется с применением коэффициента к кадастровой стоимости 0,015, производится путем умножения общей площади земельного участка на удельный вес площадей капитальных строений (зданий, сооружений), их частей являющихся торговыми центрами, в том числе автомобильными стоянками, обслуживающими эти торговые центры, торговыми объектами, входящими в торговую сеть, к общей площади всех капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на этом земельном участке.

С учетом того, что торгово-деловые, торгово-административные, бизнес-центры не соответствуют критерию торгового центра, определенному Законом № 128-З, то для определения доли земельного участка, облагаемого по повышенной ставке земельного налога (арендной платы), принимается только площадь торговых объектов, входящих в торговую сеть.

Примеры.

1. Организации предоставлен земельный участок для строительства и обслуживания торгово-делового центра с автомобильной стоянкой.

В решении местного исполнительного комитета о предоставлении земельного участка указана площадь земельного участка 5 га (5 х 10 000 = 50 000 кв.м.). Площадь всего здания торгово-делового центра составляет 7 000 кв.м., в том числе: площадь торговых объектов, входящих в торговую сеть – 4 500 кв.м., площадь торговых объектов, не входящих в торговую сеть – 1 300 кв.м., площадь офисов – 1 200 кв.м. Площадь автомобильной стоянки – 1 500 кв.м.

Данный земельный участок по функциональному использованию, согласно приложению 5 к НК, относиться к общественно-деловой зоне. В приложении 6 к НК для земельных участков, относящихся к общественно-деловой зоне, установлены ставки для размещения:

- торговых объектов, входящих в торговую сеть, – в размере 1,5 процента;

- иных объектов–в размере 0,55 процента.

Произведем расчет части площади земельного участка, по которой следует при исчислении земельного налога применить ставку в размере 1,5 процента:

50 000 / (4 500 + 1 300 + 1 200 + 1 500) х 4 500 = 26 470,6 кв. м. или 2,65 га.

Следовательно, при исчислении земельного налога по данному земельному участку следует применить ставку налога в размере 1,5 процента в части площади земельного участка 2,65 га. По оставшейся части земельного участка – 2,35 га (5 га – 2,65 га), следует применить ставку земельного налога в размере – 0,55 процента.

2. Организации предоставлен земельный участок для строительства и обслуживания здания многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением. В указанном нежилом помещении – аптека, входящая в торговую сеть. В решении местного исполнительного комитета о предоставлении земельного участка указана площадь земельного участка 3 га (3 х 10 000 = 30 000 кв.м.). Площадь всего здания составляет 3 000 кв.м., в том числе площадь нежилого помещения (аптека) – 100 кв.м.

Данный земельный участок по функциональному использованию, согласно приложению 5 к НК, относиться к жилой многоквартирной и общественно-деловой зонам. В приложении 6 к НК установлены ставки для:

- жилой многоквартирной зоны – 0,025 процента;

- общественно-деловой зоны для размещения торговых объектов, входящих в торговую сеть, – 1,5 процента.

Произведем расчет части площади земельного участка фактически используемой для размещения аптеки, входящей в торговую сеть, по которой следует применить ставку земельного налога в размере 1,5 процента:

30 000 / 3 000 х 100 = 1 000 кв. м. или 0,1 га.

Следовательно, при исчислении земельного налога по данному земельному участку следует применить ставку налога в размере 1,5 процента в части площади земельного участка 0,1 га. По оставшейся части земельного участка – 2,9 га (3 га – 0,1 га), следует применить ставку земельного налога в размере – 0,025 процента.

Исчисление и уплата земельного налога по ставке 1,5 процента (арендной платы с применением коэффициента к кадастровой стоимости 0,015) производится начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлен земельный участок (в случае, если земельный участок предоставлен в течение 2021-2022 гг.) и (или) начато фактическое использование земельного участка (его части) для размещения торговых центров, в том числе автомобильных стоянок,

обслуживающих эти торговые центры, торговых объектов, входящих в торговую сеть. **Исчисление и уплата земельного налога по ставке 1,5 процента (арендной платы в с применением коэффициента к кадастровой стоимости 0,015) прекращается** с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором прекращено право пользования земельным участком и (или) фактическое использование земельного участка (его части) для размещения торговых центров, в том числе автомобильных стоянок, обслуживающих эти торговые центры, торговых объектов, входящих в торговую сеть.

По согласованию с Министерством антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь сообщаем:

в части аптек:

общегосударственным классификатором Республики Беларусь ОКРБ 005-2011 «Виды экономической деятельности», утвержденным постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 05.12.2011 № 85, **продажа товаров в аптеках отнесена к розничной торговле фармацевтическими препаратами в специализированных магазинах (аптеках, ветеринарных аптеках)** (код 4773).

Согласно Инструкции о порядке классификации розничных торговых объектов по видам и типам, утвержденной постановлением Министерства антимонопольного регулирования и торговли от 15.09.2020 № 59 (далее – Инструкция № 59), которая принята на основании абзаца четвертого подпункта 1.10 пункта 1 статьи 7 Закона № 128-З, **аптеки отнесены к специализированным непродовольственным магазинам**. При этом пунктом 9 статьи 1 Закона № 128-З определено, что магазин – это стационарный торговый объект, имеющий торговое помещение.

в части автосалонов:

«Автосалоны» в соответствии с Инструкцией № 59 отнесены к специализированным непродовольственным магазинам по продаже автомобилей и автозапчастей.

Также следует обратить внимание, что исходя из определения понятия «торговая сеть», содержащегося в Законе № 128-З, два и более стационарных торговых объекта, в которых осуществляется деятельность несколькими субъектами торговли с использованием одного средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров, работ или услуг, в том числе на условиях договора комплексной предпринимательской лицензии (франчайзинга), также формируют торговую сеть независимо от того, что непосредственно сами торговые объекты могут принадлежать разным юридическим лицам.

Справочно: например, под маркой какого-либо бренда на территории Республики Беларусь могут функционировать отдельные торговые объекты, принадлежащие различным юридическим лицам (индивидуальным предпринимателям). В том случае, если таких торговых объектов в Республике Беларусь два и более, то данные организации подпадают под повышенное налогообложение.

Таким образом, ставка земельного налога в размере 1,5 процента (коэффициент к кадастровой стоимости 0,015) подлежат применению по земельным участкам (их частям), относящихся к общественно-деловой зоне, на которых размещены:

- торговые центры (включая торгово-развлекательные центры), в том числе автомобильные стоянки, обслуживающие эти торговые центры;

- торговые объекты, входящие в торговую сеть (включая аптеки, автосалоны), в том числе при расположении таких торговых объектов в торгово-деловых центрах, административно-торговых центрах, жилых домах со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и т.д.).

Ставка земельного налога в размере 1,5 процента (коэффициент к кадастровой стоимости 0,015) не подлежит применению по земельным участкам (их частям), предоставленным (фактически используемым) для размещения:

- интернет - магазинов;

- пунктов выдачи товаров, не являющихся торговыми объектами.

Заместитель Министра
по налогам и сборам
Республики Беларусь Э.А.Селицкая

Первый заместитель
Министра финансов
Республики Беларусь Д.Н.Кийко