

Новое в арендных отношениях земли.

КОММЕНТАРИЙ

К Указу Президента Республики Беларусь от 12.05.2020 № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (в части уплаты арендной платы гражданами и индивидуальными предпринимателями)

В целях совершенствования системы взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, (далее - арендная плата) принят Указ Президента Республики Беларусь от 12.05.2020 № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее - Указ № 160). Данный Указ распространяет свое действие на отношения, возникшие с 01.01.2020.

С вступлением в силу Указа № 160 утратил силу Указ Президента Республики Беларусь от 01.03.2010 № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее – Указ № 101).

Указ № 160, в том числе Положение о порядке определения, исчисления и уплаты арендной платы, утвержденное данным Указом (далее - Положение), устанавливает единство терминологии, подходов к порядку уплаты арендной платы и освобождения от ее уплаты, идентичные подходам к земельному налогу, определяемым Налоговым кодексом Республики Беларусь.

Необходимо обратить внимание на следующие нормы, содержащиеся в Указе № 160, а также в утвержденном им Положении.

Размер ежегодной арендной платы за земельный участок определяется местным исполнительным комитетом или администрацией свободной экономической зоны.

В соответствии с подпунктами 3.2 и 3.3 пункта 3 Указа № 160 местные исполнительные комитеты и администрации свободных экономических зон вправе увеличивать (уменьшать), но не более чем в два раза, размер ежегодной арендной платы отдельным категориям арендаторов.

Применение решений, устанавливающих размеры увеличения (уменьшения) ежегодной арендной платы, подлежащей уплате гражданами и индивидуальными предпринимателями, производится в случаях определения размера ежегодной арендной платы только при:

- предоставлении земельных участков в аренду;
- продлении срока аренды земельных участков;

изменении договоров аренды земельных участков, предусматривающих изменение размера ежегодной арендной платы за эти земельные участки;

заключении договоров аренды земельных участков с победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона после вступления в силу указанных решений.

Размер ежегодной арендной платы, определенный с применением увеличения (уменьшения), установленного решением местного исполнительного комитета, администрации свободной экономической зоны, отражается в договоре аренды земельного участка и указывается в белорусских рублях.

Уплата арендной платы производится в белорусских рублях.

С 01.01.2020 расширен перечень оснований для освобождения граждан и индивидуальных предпринимателей от уплаты арендной платы за земельные участки.

Так, в соответствии с подпунктом 12.8 пункта 12 Положения **от уплаты арендной платы освобождаются граждане и индивидуальные предприниматели** за сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами, луговые земли), если они используются для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и этими хозяйствами применяется налог при упрощенной системе налогообложения либо единый налог для производителей сельскохозяйственной продукции.

Соответственно, освобождение граждан и индивидуальных предпринимателей от уплаты арендной платы за земельные участки производится при одновременном соблюдении следующих условий:

- земельный участок, предоставленный в аренду, относится к категории сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения;

- земельный участок, предоставленный в аренду, используется для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Положением не предусмотрено ограничений по кругу лиц, которые могут использовать земельный участок, предоставленный в аренду, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (непосредственно сам землепользователь или члены его семьи, например);

- крестьянское (фермерское) хозяйство, использующее земельный участок, предоставленный в аренду, является плательщиком налога при упрощенной системе налогообложения либо единого налога для производителей сельскохозяйственной продукции.

Освобождение от уплаты арендной платы, предусмотренное подпунктом 12.8 пункта 12 Положения, распространяется на обязанности

граждан и индивидуальных предпринимателей по уплате арендной платы, возникшие в 2020 году. **Освобождение таких лиц от арендной платы, срок уплаты которой приходится на период до 01.01.2020, законодательством не предусмотрено.**

Кроме того, пунктом 13 Положения предусмотрено уменьшение арендной платы на 10 процентов за земельный участок, предоставленный индивидуальному предпринимателю, осуществляющему сбор, сортировку (разделение по видам), подготовку к использованию отходов. Такое уменьшение производится в отношении только 1-го предоставленного индивидуальному предпринимателю земельного участка и применяется при условии регистрации индивидуального предпринимателя в реестре организаций, осуществляющих сбор, сортировку, подготовку к использованию отходов на основании письменного заявления плательщика.

Арендная плата уплачивается гражданами и индивидуальными предпринимателями ежегодно не позднее 15 ноября за текущий календарный год.

Вместе с тем пунктом 31 Положения предусмотрен **новый срок уплаты арендной платы** для граждан и индивидуальных предпринимателей. В случаях, когда таким лицам земельные участки предоставлены в аренду в период с 1 октября по 31 декабря текущего календарного года, уплата арендной платы за указанный период производится не позднее 15 ноября года, следующего за календарным годом, в котором земельный участок был предоставлен.

Указом № 160 изменены подходы к определению категорий лиц (граждан), которые могут освобождаться местным исполнительным комитетом от уплаты арендной платы.

Так, в соответствии с подпунктом 3.2 пункта 3 Указа № 160 местным исполнительным комитетам предоставлено право освобождать отдельных граждан (за исключением граждан, которым как индивидуальным предпринимателям предоставлен в аренду земельный участок) от уплаты арендной платы в связи с нахождением в трудной жизненной ситуации. Таким образом, Указом № 160 **право освобождения граждан, которым как индивидуальным предпринимателям предоставлен в аренду земельный участок, местным исполнительным комитетам не предоставлено.**

Определение трудной жизненной ситуации, то есть обстоятельств, при которых гражданин имеет право на освобождение от уплаты арендной платы, приведено в пункте 39 Положения.

В соответствии с Указом № 160 с 1 января 2020 года отменена уплата арендной платы:

в десятикратном размере за земельные участки, используемые не по целевому назначению, не используемые в течение сроков, определенных законодательными актами, занятые до оформления правоудостоверяющих документов;

в размере, увеличенном на коэффициент 2, за земельные участки (части земельного участка), занятые объектами сверхнормативного незавершенного строительства.

В связи с чем, гражданами или индивидуальными предпринимателями уплата арендной платы в увеличенном размере в случаях, перечисленных выше, производится только за нарушения, допущенные в период до 01.01.2020.

Кроме того, в связи с принятием Указа № 160 Министерство по налогам и сборам в отношении организаций в части взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности (далее - арендная плата за земельные участки), письмом от 28.05.2020 №2-2-12/01138 информирует.

1. Указ № 160 принят в целях совершенствования системы взимания арендной платы за земельные участки.

Согласно нормам пункта 12 Указа № 160 данный Указ распространяет свое действие на отношения, возникшие с 01.01.2020.

С вступлением в силу Указа № 160 в соответствии с приложением 4 к Указу № 160 утратил силу Указ Президента Республики Беларусь от 01.03.2010 № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее - Указ № 101).

2. Указ № 160, в том числе Положение о порядке определения, исчисления и уплаты арендной платы, утвержденное данным Указом (далее - Положение № 160), устанавливает единство терминологии и подходов к порядку исчисления и уплаты, а также освобождения от арендной платы, и размерам коэффициентов арендной платы за земельные участки идентичные подходам к земельному налогу, определяемым Налоговым кодексом Республики Беларусь (далее - НК).

3. Подпунктами 3.2 и 3.3 пункта 3 Указа № 160 предоставлено право местным исполнительным комитетам, администрациям свободных экономических зон увеличивать (уменьшать), **но не более чем в два раза**, размер ежегодной арендной платы за земельные участки, предоставленные отдельным категориям арендаторов (за исключением резидентов свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, которым земельные участки предоставлены администрациями свободных экономических зон).

Пунктом 8 Указа № 160 предусмотрена переходная норма, в

соответствии с которой с 1 января по 31 декабря 2020 г. исчисление и уплата юридическими лицами арендной платы производятся в увеличенном (уменьшенном) размере согласно решениям местных исполнительных комитетов, администраций свободных экономических зон, принятым в 2020 году в соответствии с подпунктами 3.2 и 3.3 пункта 3 данного Указа.

При принятии решений местными исполнительными комитетами и администрациями свободных экономических зон об увеличении (уменьшении) в 2020 году размера ежегодной арендной платы в соответствии с подпунктами 3.2 и 3.3 пункта 3 Указа № 160 (например, до 2 раз вместо ранее принятых решений до 2,5 раз) после наступления предусмотренного Указом № 160 для юридических лиц срока представления расчета суммы арендной платы за 2020 год юридические лица, при необходимости:

вносят изменения и (или) дополнения в расчет суммы арендной платы за земельные участки не позднее 20-го числа второго месяца квартала, следующего за кварталом, в котором приняты указанные решения;

производят исчисление и уплату сумм арендной платы, подлежащих доплате (например, в случае, когда в соответствии с Указом № 101 повышенные коэффициенты не устанавливались, а в рамках Указа № 160 принято решение об увеличении размера арендной платы) по прошедшему сроку (прошедшим срокам) уплаты, не позднее даты, соответствующей ближайшему установленному сроку уплаты, в связи с чем **начисление пеней и применение мер административной ответственности не осуществляется.**

При не соблюдении указанных сроков подачи отчетности и уплаты будут применены меры административной ответственности и меры обеспечения исполнения обязательства по уплате арендной платы.

4. Организации вносят соответствующие изменения и (или) дополнения в расчет суммы арендной платы за земельные участки и вернуть (зачесть) излишне уплаченную сумму арендной платы в порядке, установленном законодательством, в случаях, если:

- у организаций имело место обстоятельство, в соответствии с которыми решением местных исполнительных комитетов, администраций свободных экономических зон, принятым в 2020 году в соответствии с подпунктами 3.2 и 3.3 пункта 3 Указа № 160 **уменьшен** размер ежегодной арендной платы по сравнению с решением местных исполнительных комитетов, администраций свободных экономических зон, принятым в соответствии с нормами Указа № 101;

- организация воспользуется с 01.01.2020 **новыми преференциями**, предусмотренными пунктом 5 Положения № 160.

5. Вышеуказанными организациями суммы уменьшения арендной платы за земельные участки подлежат включению в состав внереализационных доходов на основании подпункта 3.39 пункта 3 статьи

174 НК. Такие доходы отражаются не позднее даты их получения.

6. Нормами Указа № 160 определено, что решения, принятые в соответствии с подпунктом 3.2 пункта 3, не распространяются на:

организации, которым решением Президента Республики Беларусь изменен установленный законодательством срок уплаты налогов, сборов (пошлин) и пеней;

газоснабжающие и энергоснабжающие организации, оказывающие услуги населению по газо- и электроснабжению;

унитарные предприятия и учреждения общественных объединений инвалидов;

организации, признанные экономически несостоятельными (банкротами), находящиеся в процедуре ликвидационного производства;

земельные участки (части земельных участков), на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), их части, в отношении которых применяются коэффициенты, установленные в приложении 3 к Указу № 160.

7. Согласно пункту 6 Указа № 160 в отношении предоставленных в аренду юридическим лицам земельных участков (частей земельных участков), на которых расположены возведенные после 1 января 2019 г. капитальные строения (здания, сооружения), их части, к размеру ежегодной арендной платы устанавливаются понижающие коэффициенты в размере 0,2 - 0,8 в течение второго-пятого года с даты приемки таких капитальных строений (зданий, сооружений), их частей в эксплуатацию.

При этом в соответствии с подпунктом 5.43 пункта 5 Положения № 160 в течение первого года после даты приемки таких капитальных строений (зданий, сооружений), их частей в эксплуатацию в отношении земельных участков (их частей), на которых они расположены (т. е. впервые введенные в действие), **применяется льгота.**

8. Положениями пункта 7 Указа № 160 уточнено, что под несоответствием процентной доли, определяемой за 2019 год для целей подпункта 1.12² Указа № 101, понимается несоответствие процентной доли, определенной пунктом 1 статьи 347 НК, размеру, указанному в пункте 1 статьи 347 НК. Упомянутые положения касаются арендной платы за земельные участки за 2019 год и относятся к юридическим лицам, применявшим единый налог для производителей сельскохозяйственной продукции на 31 декабря 2019 года.

9. С 1 января 2020 года отменено:

взимание в десятикратном размере арендной платы за земельные участки, используемые не по целевому назначению, не используемые в течение сроков, определенных законодательными актами, занятые до оформления правоудостоверяющих документов;

исчисление арендной платы за земельные участки (части земельного участка), занятые объектами сверхнормативного незавершенного строительства, в размере, увеличенном на коэффициент 2.

Обращаем внимание, что в случае, если у организаций имели место вышепоименованные обстоятельства до вступления в силу Указа № 160 (до 12.05.2020) и такие организации исчислили за 2020 год и уплатили арендную плату с учетом повышающих коэффициентов, то данные организации имеют право внести соответствующие изменения и (или) дополнения в расчет суммы арендной платы за земельные участки и **вернуть (зачесть) излишне уплаченную сумму** арендной платы в порядке, установленном законодательством.

10. В отношении бюджетных организаций, которые сдают в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование капитальные строения (здания, сооружения), их части предусмотрены следующие изменения.

В соответствии с пунктом 10 Положения № 160 при сдаче бюджетными организациями в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, расположенных на земельных участках (частях земельных участков) бюджетных организаций, исчисление арендной платы за такие земельные участки производится бюджетными организациями:

с 1-го числа месяца, следующего за месяцем передачи в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование таких капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, за исключением случая, установленного в части третьей настоящего пункта;

пропорционально площадям капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, переданных в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование.

Исчисление арендной платы бюджетными организациями прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором капитальные строения (здания, сооружения), их части, переданные в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование, возвращены арендатором (ссудополучателем) бюджетной организации.

Арендная плата не исчисляется бюджетными организациями в отношении земельных участков (частей земельных участков), на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), их части, переданные этими организациями в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование, в случае, если дата передачи в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), их частей и дата их возврата бюджетной организации приходятся на один и тот же календарный месяц.

11. Согласно пунктам 36 и 37 Положения № 160 бюджетные организации в случаях сдачи в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, передачи земельных участков в субаренду суммы арендной платы включают в состав внереализационных расходов. До 01.01.2020 согласно нормам части второй подпункта 1.14 пункта 1 Указа № 101 бюджетные организации при передаче земельных участков в субаренду суммы арендной платы включали в состав затрат, связанных с их предпринимательской деятельностью.

12. Коэффициент к кадастровой стоимости земельных участков, на которых размещены автомобильные заправочные и газонаполнительные станции, снижен с 0,03 до 0,02.

Сектор информационно-разъяснительной работы инспекции МНС по г. Барановичи.