**СПРАШИВАЛИ? ОТВЕЧАЕМ!**

**Вопрос.** Гражданин имеет в частной собственности земельный участок, расположенный в садовом товариществе. Также на данном участке зарегистрировано капитальное строение, назначение – садовый, дачный домик (дача), наименование – садовый домик, форма собственности частная. Физическое лицо хочет помимо занятия коллективным садоводством осуществлять сдачу в краткосрочную аренду своего садового домика (дачи).

Вправе ли физическое лицо сдавать в краткосрочную аренду принадлежащий ему на праве собственности садовый домик с уплатой соответствующего налога без регистрации в качестве индивидуального предпринимателя?

**Ответ.** Согласно информации, содержащейся в обращении, гражданин планирует осуществлять деятельность по предоставлению в краткосрочную аренду садового домика (дачи), принадлежащего ему на праве собственности.

В соответствии со ст. 1 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) предпринимательская деятельность – это самостоятельная деятельность юридических и физических лиц, осуществляемая ими в гражданском обороте от своего имени, на свой риск и под свою имущественную ответственность и направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи вещей, произведенных, переработанных или приобретенных указанными лицами для продажи, а также от выполнения работ или оказания услуг, если эти работы или услуги предназначаются для реализации другим лицам и не используются для собственного потребления.

Статьей 22 ГК установлено, что гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

При этом законодательство предусматривает, что отдельные виды деятельности не относятся к предпринимательской и, следовательно, при их осуществлении не требуется государственная регистрация в качестве субъекта хозяйствования.

Перечень видов деятельности, не относящихся к предпринимательской деятельности, содержится в части четвертой  
п. 1 ст. 1 ГК и п. 2 Указа Президента Республики Беларусь от 18.04.2019 № 151 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь» и включает в себя в том числе, деятельность по предоставлению физическими лицами, за исключением иностранных граждан и лиц без гражданства, временно пребывающих и временно проживающих в Республике Беларусь, принадлежащих им на праве собственности жилых помещений, **садовых домиков, дач** иным физическим лицам для краткосрочного проживания.

Таким образом, гражданин имеет право без государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (в качестве физического лица) осуществлять деятельность по предоставлению, принадлежащего ему на праве собственности садового домика, дачи, иным физическим лицам для краткосрочного проживания.

Виды деятельности, не относящиеся к предпринимательской деятельности, при осуществлении которых уплачивается единый налог с индивидуальных предпринимателей и иных физических лиц (далее – единый налог), определены п. 3 ст. 337 НК и включают в себя предоставление принадлежащих на праве собственности физическому лицу иным физическим лицам жилых помещений, садовых домиков, дач для краткосрочного проживания.

В соответствии с п. 31 ст. 342 НК физические лица, до дня начала осуществления деятельности подают в налоговый орган письменное уведомление или уведомление через личный кабинет плательщика с указанием видов деятельности, которые они предполагают осуществлять, видов товаров, формы оказания услуг, а также периода осуществления деятельности и места осуществления деятельности.

Пунктом 4 ст. 343 НК предусмотрено, что единый налог уплачивается физическими лицами, не осуществляющими предпринимательскую деятельность, – не позднее дня, предшествующего дню начала осуществления деятельности.

Таким образом, гражданин до начала осуществления деятельности по предоставлению принадлежащего ему на праве собственности садового домика иным физическим лицам для краткосрочного проживания, должен подать в налоговый орган письменное уведомление и уплатить единый налог.

**Вопрос.** Физическим лицом произведено отчуждение жилого дома, принадлежащего ему на праве собственности, организации.

Вместе с тем, организацией государственная регистрация приобретения права собственности на жилой дом в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ) не осуществлена. При этом жилой дом организацией на основании договора купли-продажи и передаточного акта поставлен на баланс, на него, как на объект основных средств, заведена инвентарная карточка учета.

Кто в данной ситуации является плательщиком налога на недвижимость?

**Ответ.** Согласно статье 225 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее – Налоговый кодекс) плательщиками налога на недвижимость признаются организации и физические лица, в том числе зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, с учетом особенностей, установленных [статьей 226](#Par2) Налогового кодекса.

Согласно пункту 3 статьи 227 Налогового кодекса объектами налогообложения налогом на недвижимость признаются расположенные на территории Республики Беларусь и принадлежащие физическим лицам, в том числе на праве собственности, капитальные строения (здания, сооружения), к которым относятся жилые дома (подпункт 5.3 пункта 5 статьи 227 Налогового кодекса).

При этом пунктом 3 статьи 226 Налогового кодекса, устанавливающей особенности исчисления налога на недвижимость, предусмотрено, что по капитальным строениям (зданиям, сооружениям), их частям, переход права собственности на которые подлежит государственной [регистрации](consultantplus://offline/ref=C1CE394A1FD55909194B54999351D75CEF419E5974B2726D9D742C1E968EAF68405441FE9493F8388090F2D325S23AI), до осуществления такой регистрации **плательщиком признается организация**, у которой данные капитальные строения (здания, сооружения), их части состоят на учете (на бухгалтерском учете или на учете в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения).

Согласно статье 527 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – Гражданский кодекс) передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после передачи этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Соответственно, передаточный акт является основанием для отражения соответствующей хозяйственной операции в бухгалтерском учете организации.

С учетом вышеизложенного в случае реализации физическим лицом объекта недвижимости организации и учете такого объекта на балансе организации, даже при отсутствии государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, плательщиком налога на недвижимость признается организация – покупатель. При этом исчисление налога на недвижимость физическому лицу прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором организацией – покупателем был поставлен на учет реализуемый объект недвижимости.

**Вопрос.** Согласно сведениям ЕГРНИ физическому лицу на праве собственности принадлежат два жилых помещения (квартиры) в многоквартирных жилых домах, одно из которых расположено в сельской местности.

Имеет ли право физическое лицо (при наличии соответствующих обстоятельств, установленных Налоговым кодексом) на применение льготы по налогу на недвижимость в отношении жилого помещения, расположенного в сельской местности, в соответствии с подпунктом 4.7 пункта 4 статьи 228 Налогового кодекса?

**Ответ.** В соответствии с положениями статьи 225 и пункта 3 статьи 227 Налогового кодекса физические лица признаются плательщиками налога на недвижимость в отношении принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, к которым, в том числе, относятся жилые помещения в многоквартирных и блокированных жилых домах.

Налоговые льготы по налогу на недвижимость для физических лиц установлены пунктом 4 статьи 228 Налогового кодекса.

В соответствии с подпунктом 4.4 пункта 4 статьи 228 и пунктом 15 статьи 232 Налогового кодекса освобождается от налога на недвижимость одно жилое помещение в многоквартирном или в блокированном жилом доме, принадлежащее физическому лицу на праве собственности. При наличии у физического лица двух и более таких жилых помещений, освобождению от налога на недвижимость подлежит только один объект налогообложения по выбору физического лица на основании уведомления, представленного им в налоговый орган. При непредставлении такого уведомления налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения, приобретенного (полученного) плательщиком ранее других.

Кроме того, согласно подпункту 4.7 пункта 4 статьи 228 Налогового кодекса освобождаются от налога на недвижимость капитальные строения (здания, сооружения), их части, расположенные в сельской местности и принадлежащие физическому лицу, зарегистрированному по месту жительства в сельской местности и работающему в организации (ее структурном или обособленном подразделении) здравоохранения, культуры, в учреждении (его структурном или обособленном подразделении) образования и социальной защиты, расположенных в сельской местности. Пенсионеры, ранее работавшие таких в организациях (их структурных или обособленных подразделениях), также освобождаются от уплаты налога на недвижимость в отношении расположенных в сельской местности капитальных строений (зданий, сооружений), их частей.

Следует отметить, что для целей налогообложения капитальным строением (зданием, сооружением) признаются жилой дом, жилое помещение в многоквартирном или блокированном жилом доме, садовый домик, дача, гараж, иное здание и сооружение, машино-место (подпункт 5.3 пункта 5 статьи 227 Налогового кодекса)), а жилым помещением в многоквартирном или блокированном жилом доме признаются квартира, комната, предназначенные для проживания физических лиц (подпункт 5.1 пункта 5 статьи 227 Налогового кодекса).

Таким образом, в соответствии с вышеуказанным положениями Налогового кодекса физическое лицо, зарегистрированное по месту жительства в сельской местности и работающее в организации, расположенной в сельской местности (по перечню, установленному подпунктом 4.7 пункта 4 статьи 228), или являющееся пенсионером, ранее работавшим в таких организациях, имеет право на следующие льготы по налогу на недвижимость в отношении принадлежащих ему жилых помещений в многоквартирных жилых домах:

– в отношении одного любого жилого помещения (квартиры) в многоквартирном жилом доме – в соответствии с подпунктом 4.4 пункта 4 статьи 228 и пункта 15 статьи 232 Налогового кодекса;

– в отношении жилого помещения (квартиры) в многоквартирном жилом доме, расположенном в сельской местности – в соответствии с подпунктом 4.7 пункта 4 статьи 228 Налогового кодекса.

Соответственно, при выборе физическим лицом для освобождения от уплаты налога на недвижимость жилого помещения, расположенного не в сельской местности, такое физическое лицо освобождается от налога на недвижимость в отношении каждого из двух принадлежащих ему на праве собственности жилых помещений (квартир) в многоквартирных жилых домах.

*Сектор информационно-разъяснительной*

*работы ИМНС по Оршанскому райну*