

РЕШЕНИЕ

№ 39772

гр. София, 28.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 5 състав, в
публично заседание на 13.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Владимир Николов

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разглежда дело номер **8493** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 156 – 161 от ДОПК.

Образувано е по жалба на В. С. Ц. от [населено място], [улица], ет. 4, ап. 6, ЕГН [ЕГН], със съдебен адрес - С., ул. Г.С.Р.“ № 133, ет. 1, чрез адв. Д., срещу Ревизионен акт № Р-22221024002616-091-001 / 07. 02. 2025 г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП С., в частта му потвърдена с Решение № 657 / 02. 07. 2025 г. на директора на Дирекция „ОДОП”.

В жалбата се излагат съображения, че обжалвания ревизионен акт /РА/ е необоснован, незаконосъобразен, постановен при неизяснена фактическа обстановка и при липса на преценка и анализ на събраните писмени доказателства. Също така жалбоподателя счита, че липсват и основания да се приеме, че извършва стопанска дейност. По същество се иска от съда постановяването на съдебно решение, с което оспорения РА да бъде отменен. Претендира разносните по делото. Подробни съображения излага в писмени бележки.

Ответникът - директора на Дирекция „ОДОП” С., чрез процесуалния си представител моли съда да потвърди обжалвания РА. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-ГРАД след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед за възлагане на ревизия (ЗВР) № Р-22221024002616-020-001/ 30. 05. 2024 г., връчена на 05. 06. 2024 г., изменена със Заповед № Р-22221024002616-020-002 / 04. 09. 2024 г. и Заповед № Р-22221024002616-020-003 / 04. 10. 2024 г., издадени от П. Г. (оправомощена със Заповед № РД-01-849 / 31. 10. 2022 г. на директора на ТД на НАП С.) е възложено извършването на ревизия на В. С. Ц., за определяне на задълженията на физическото лице по чл. 17 от ЗДДФЛ и годишен и

авансов данък по ЗДДФЛ за ЕТ, за периода от 01. 01. 2018 г. до 31.12.2022 г. Ревизията е следвало да завърши до 04. 11. 2024 г.

Резултатите от ревизията са обективирани в Ревизионен доклад № Р-22221024002616-092-001/ 20. 11. 2024 г.

В срока по чл. 117, ал. 5 от ДОПК е постъпило писмено възражение.

Ревизията е приключила с Ревизионен акт (РА) № Р-22221024002616-091-001 от 07. 02. 2025 г., издаден от П. Г. – органа възложил ревизията и Т. Н. – ръководител на ревизията, връчен на електронен адрес на 11. 02. 2025 г.

С жалба вх. № Ж-22-126 / 25. 02. 2025 г. на ТД на НАП С., Ревизионния акт е оспорен по административен ред.

Със споразумение между страните е удължен срока за произнасяне от страна на решаващия орган с до 2 месеца.

С Решение № 657 / 02. 07. 2025 г. на директора на дирекция „ОДОП“ С., издадения РА е частично отменен и потвърден. Решението е връчено на електронен адрес на 08. 07. 2025 г.

С жалба вх. № Ж-22-829 / 23. 07. 2025 г., депозирана чрез пощенски оператор на 22. 07. 2025 г., видно от товарителница и електронно изявление (стр. 128-129), издадения РА е оспорен и по съдебен ред.

С оспорения в настоящото съдебно производство Ревизионен акт № Р-22221024002616-091-001 / 07. 02. 2025 г., издаден от органи по приходите при ТД НАП С., в потвърдената му част с Решение № 657 / 02. 07. 2025 г. на директора на Дирекция „ОДОП“, на жалбоподателя В. С. Ц., са установени задължения общо в размер на 103 443 лв., както и и съответните лихви за забава в размер на 33141, 35 лв., като издадения РА е отменен в частта за годишната данъчна основа по чл. 17 от ЗДДФЛ за периодите от 01. 01. 2019 г. до 31. 12. 2021 г. и преписката е върната в тази си част за извършване на нова ревизия. По отношение на задълженията за данък върху годишната данъчна основа по чл. 17 от ЗДДФЛ за 2018 г. и 2022 г., доколкото не са установени задължения, жалбата е оставена без разглеждане, като недопустима.

При така установените факти, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-ГРАД обосновава следните правни изводи:

Обжалва се в срок подлежащ на обжалване ревизионен акт, от надлежна страна, за която е налице и интерес от обжалването, поради което жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Обжалваният ревизионен акт, е издаден от компетентен орган в кръга на определените му в закона правомощия. Видно е, че РА е подписан с електронен подпис, като по делото, са представени доказателства за наличието на квалифициран електронен подпис на ревизиращия екип, поради което не са налице основания за прогласяване на нищожност на РА.

При издаването му не е допуснато и твърдяното от жалбоподателя нарушение на административнопроизводствените правила и нарушение на материалния закон.

Съдът намира констатациите на органите по приходите залегнали в оспорения РА за правилни и законосъобразни.

Предмет на оспорване по настоящото дело са единствено установените задължения за годишен и авансов данък по ЗДДФЛ за ЕТ в размер на 103 443 лв., както и и съответните лихви за забава.

В хода на ревизията е установено, В. С. Ц. е местно лице по смисъла на чл. 6 от ЗДДФЛ и като такова, следва да се облага за доходите си получени, както в страната така и от чужбина. В периода на ревизията, до 27.02.2019 г. е имал брак с М. Л. Б. и има две деца от друг брак - Ч. В. Ц. - пълнолетен и Д. В. Ц. - навършила пълнолетие през 2019 г.

С Нотариален акт /НА/ №66, том IV, рег. №15035, дело №597/2018г. от 14.09.2018 г., В. Ц.

и М. Л. Б. продават при равни квоти на Р. С. К. и К. С. В. апартамент №39, с площ 85,49 кв. м., находящ се в [населено място], ж.к. С. [жилищен адрес] цена 102 000,00 евро или 199 494,66 лв., като 1/2 за В. Ц. е в размер на 99 747,33 лв. Същият е придобит с НА №66, том II, рег. №5744, дело №243/2018г. от 12.04.2018 г. и с покупна цена от 109 526,48 лв. 1/2 за В. Ц. в размер на 54 763,24 лв.

С НА №180, том II, рег. №8617, дело №357/2019 г. от 19.06.2019 г., съгласно който В. Ц., М. Л. Б., А. Д. К., Милва Р. К., П. С. Г., В. Б. Г. продават на съсобственика си „ВАЛИБИЕР“ ООД, представлявано от И. С. М. собствените си общо 1 732,75/3 364 идеални части, както следва: за В. Ц. - 551/3364 ид. части и за М. Б.-551/3364 ид. части от ПИ с идентификатор №04234.6984.17 с площ 3364 кв. м. Съгласно НА продажната цена на имота е 75 000 евро /64 542,39 лв./. Освен своята част от продажбата В. Ц. е получил и дяла на съпругата му, преведени по банковата му сметка в „ТЕКСИМ БАНК“ АД на 26.06.2019 г.

Описаният имот Ц. е придобил с три НА, съгласно които цената на придобиване е 1 43 8.11 лв., а именно: 1) НА №100, том I, рег. №4038, дело №94/2017 г. от 29.03.2017 г. за дарение на 41/3364 идеални части ПИ в [населено място], местност - Рудищата, с дарител Н. П. Д.. Ц. в размер на 0. 28 лв. – 1/2 за В. Ц. в размер на 0,14 лв.; 2) НА №101, том I, рег. №4044, дело №95/2017 г. от 29.03.2017 г. за покупка на идеални части 1641/3364 ПИ в [населено място], местност - Рудищата, с продавач Н. П. Д. и „МАРВИК КОМЕРС“ ЕООД. Ц. в размер на 6 000 лв., от които 1/2 за В. Ц. /в размер на 3 000 лв./; 3) НА №8, том II, рег. №6187, дело №190/2017 г. от 17.05.2017 г. за покупка на идеални части 420/3364 ПИ в [населено място], местност — Рудищата, с продавачи П. Й. Г., И. Г. Г., М. Й. Г., С. А. Г. срещу продажната цена от 5 000 лв., от които S В. Ц. в размер на 2500 лв. Общо закупените идеални части 2102/3364 от поземления имоти за 5500,14 лв., като за В. Ц. S идеални части – 1051/3364 за 2750,07 лв.

С НА № 82, том I, рег. № 3787, дело № 71/2020 г. от 27. 02. 2020 г, съгласно който В. Ц. и М. Б. продават на Г. М. Н. своя недвижим имот на адрес в [населено място], [жк], [жилищен адрес] за сумата от 203 406,32 лв., от които S за В. Ц. /101 703,16 лв./. Същият е придобит в режим на СИО чрез покупко-продажба с Нотариален акт №094, том III, рег. №3802, дело №456/2014 г. от 21.10.2014 г., заедно с ид. ч. от земята за сумата от 32 000 евро или 62 586,56 лв., от които сумата за придобиване на жалбоподателя е S или 31 293,28 лв.

С НА №48, том V, рег. №12784, дело №766/2020 г. от 01.10.2020 г. В. Ц. закупува от „АЛЕГРО ПРОПЪРТИ“ ЕООД,[ЕИК] недвижим имот - ателие №Г7, мазе №4Г, с административен адрес [населено място], р-н В. [улица], с площ 171,95 кв.м. цена 215 000 евро /420 503,45 лв./. Тъй като имотът е придобит след развода единствен собственик е жалбоподателя.

С НА №36, том XII, рег. №23852, дело №1940/2020 г. от 28.10.2020 г., с който БАКБ продава на В. Ц. недвижим имот подробно описан в Постановление за възлагане на недвижим имот от 26.08.2019 г., издадено по изп. дело №20168400400857 по описа на ЧСИ М. Ц., вписан в Служба по вписвания с вх.№64314/03.10.2019 г., представляващ ап.19 в [населено място], [улица], вх. Б, ет. 11 площ 171,84 кв.м., заедно е прилежащи мазета за цената от 181 500 евро /354 983,15 лв./. Тъй като имотът е придобит след развода единствен собственик е жалбоподателя.

С две постановления за възлагане на недвижим имот от 27.04.2015 г., след проведена публична продан на недвижим имот, собственост на длъжника ЕТ „СУПЕР ДЖИНС - НЕДЕЛЧО ДИМИТРОВ“, В. Ц. е придобил следните имоти, разположени в ПИ с идентификатор 68134.509.657 и административен адрес [населено място], [улица]:

- едноетажна сграда с мазе с площ 37,60 кв.м., идентификатор 68134.509.657.3 за сумата от 25 181,00 лв.;

- първи партерен етаж от масивна четириетажна сграда /бивш битов комбинат/ с мазе е площ от 520 кв.м. за сумата от 242 294,60 лв.

С постановление за възлагане на недвижим имот от ЧСИ, рег. №56457/28.08.2017 г. от 27.04.2015 г. В. Ц. придобива чрез публична продажба недвижим имот от длъжника ЕТ „АМИ КОРТ 58 - ГЕОРГИ НАКОВ“, самостоятелен обект - сутеренен етаж с площ 622,200 кв.м., идентификатор 68134.509.657.1 и административен адрес [населено място], [улица]. Покупната цена е 80 224 лв.

През 2021 г. В. Ц. и М. Б. с отделни НА продават обособени части от първи партерен етаж от масивна четириетажна сграда /бивш битов комбинат/ в [населено място], [улица], за които са издадени нови идентификационни номера, както следва:

-с НА №125, том II, рег. №4859, дело №290/2021 г. от 21.04.2021 г. е продаден самостоятелен обект с идентификатор 68134.509.657.6.8. с продажна цена 80 000 евро /156 466,40 лв., от които S за жалбоподателя в размер на 78 233,20 лв./.

-с НА №122, том II, рег. №4856, дело №287/2021 г. от 21.04.2021 г. е продаден самостоятелен обект с идентификатор 68134.509.657.6.5 с продажна цена 35 000 евро /68 454,05 лв., от които S за жалбоподателя в размер на 34 227,02 лв./.

-с НА №123, том II, рег. №4857, дело №288/2021 г. от 21.04.2021 г. е продаден самостоятелен обект с идентификатор 68134.509.657 с продажна цена 61 000 евро /119 305,63 лв., от които S за жалбоподателя в размер на 59 652,81 лв./.

- с НА №124, том II, рег. №4858, дело №289/2021 г. от 21.04.2021 г. е продаден сутеренен етаж, самостоятелен обект с идентификатор 68134.509.657.6.10 с продажна цена 50 000 евро /97 791,50 лв., от които S за жалбоподателя в размер на 48 895,75 лв./.

- с НА №180, том II, рег. №5316, дело №338/2021 г. от 28.04.2021 г. е продаден самостоятелен обект с идентификатор 68134.509.657.6.6., е продажна цена 50 000 лв., от които S за жалбоподателя в размер на 25 000 лв.

- с НА №165, том XVII, рег. №32405, дело №2720/2021 г. от 15.31.2021 г. е продаден самостоятелен обект „магазин за промишлени стоки №4“ с идентификатор 68134.509.657.6.7 с продажна цена 219 052,96 лв., от които S за В. Ц. в размер на 109 526,48 лв.

С НА №39, том IV, рег. №8607, дело №590/2021 г. от 16.06.2021 г. Ц. купува от „МЛ СТРОЙ“ ООД, гараж №5, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор[EИК].25.4.276, склад и идеални части самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1933.25.4.1, паркомясто №204 на адрес [населено място], р-н В. [улица], цена 37 000 евро, /72 365,71 лв./.

Същият е придобит след развода, поради което жалбоподателят е единствен собственик. С НА №67, том X, рег. №12579, дело №1591/2022 г. от 16.12.2022 г., Ц. продава на М. Амер А. Т. следния свой недвижим имот -ателие №Г7, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1933.25.7.68, с административен адрес [населено място], р-н В. уд. „Р.“ №73Г за сумата от 373 000 евро /729 524,59 лв./.

Същият е изцяло собственост на жалбоподателя, придобит след развода с описания по-горе НА №48 от 01.10.2020 г. за 215 000 евро /420 503,45 лв./.

С НА №66, том VI, рег. №19157, дело №976/2022 г. от 24.08.2022 г. В. И. Н. продава на В. Ц. гараж №5, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.900.68.1.24, на адрес [населено място], [улица], цена 18 000 евро /35 204,94 лв./.

Освен изброените по-горе сделки с недвижими имоти в РД са описани още над 20 други нотариални актове за извършени покупко-продажби от жалбоподателя, които са обаче извън периода на ревизията.

С оглед на това, при изчисленията на дължимия данък от дейността като ЕТ са взети предвид приходите от продажбите на недвижимите имоти за съответните години и установените

разходи за придобиване на съответния имот, съгласно подробно описаните по-горе НА, както следва:

За 2018 г. приходите от продажба на недвижим имот са в размер на 99 747,33 лв., а разходите за придобиване - 54 763,24 лв., при което е формиран счетоводен финансов резултат печалба в размер на 44 984,09 лв., представляваща и размерът годишната данъчна основа по чл. 28, ал. 1 от ЗДДФЛ. Начислен е 15% дължим данък в размер на 6 747,61 лв. и лихви в размер на 4 385,87 лв.

За 2019 г. приходите от продажба на недвижим имот са в размер на 32 271,19 лв., а разходите за придобиване - 1 438,11 лв., при което е формиран счетоводен финансов резултат печалба в размер на 30 833,08 лв., представляваща и размерът годишната данъчна основа по чл. 28, ал. 1 от ЗДДФЛ. Начислен е 15% дължим данък в размер на 4 624,96 лв. и лихви в размер на 2 457,32 лв.

За 2020 г. приходите от продажба на недвижим имот са в размер на 101 703,16 лв., разходите за придобиване - 31 293,28 лв., при което е формиран счетоводен финансов резултат печалба в размер на 70 409,88 лв., представляваща и размерът годишната данъчна основа по чл. 28, ал. 1 от ЗДДФЛ. Начислен е 15% дължим данък в размер на 10 561,48 лв. и лихви в размер на 4 541,55 лв.

За 2021 г. приходите от продажба на недвижим имот са в размер на 355 535,26 лв., а разходите за придобиване - 121 147,30 лв., при което е формиран счетоводен финансов резултат печалба в размер на 234 387,96 лв., представляваща и размерът на годишната данъчна основа по чл. 28, ал. 1 от ЗДДФЛ. Начислен е 15% дължим данък в размер на 35 158,19 лв. и лихви в размер на 11 554,09 лв.

За 2022 г. приходите от продажба на недвижим имот са в размер на 729 524,59 лв., а разходите за придобиване - 420 503,45 лв., при което е формиран счетоводен финансов резултат печалба в размер на 309 021,14 лв., представляваща и размерът годишната данъчна основа по чл. 28, ал. 1 от ЗДДФЛ. Начислен е 15% дължим данък в размер на 46 353,17 лв. и лихви в размер на 10 202,52 лв.

От страна на жалбоподателя не се оспорва, че действително са осъществени сделките, изчерпателно изброени в РД, но се твърди, че дейността му не е стопанска и покупките са във връзка с нуждите на семейството. Сочи, че всяка година е продавал само по един имот, като единствено 2021 г. е продал 6 имота, но това били обособени обекти в един имот.

В хода на съдебното производство са представени допълнително акт за смърт, съгласно който П. С. Д. – майка на жалбоподателя, е починала на 12. 11. 2021 г. и писмена декларация от управителя на „МЛ Строй“ ЕООД, съгласно която П. Д. е живяла до смъртта си в апартамент, находящ се в [населено място], [улица]. Освен това жалбоподателят е дал обяснения в проведеното съдебно заседание относно нуждите от закупуването на апартамента в ж.к. С. и по-късно този на [улица].

Съдът на базата на така събраните доказателства, намира изводите в издадения РА за правилни и законосъобразни.

На основание чл. 26, ал. 1 от ЗДДФЛ, облагаемият доход от стопанска дейност като едноличен търговец е формираната по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане данъчна печалба, включваща и финансовия резултат от прехвърляне на предприятието на едноличния търговец без заличаване на едноличния търговец от търговския регистър.

Съгласно чл. 26, ал. 7 от ЗДДФЛ, по реда на ал. 1 - 6 се облагат и доходите от стопанска дейност на физическо лице, което е търговец по смисъла на Търговския закон, но не е регистрирано като едноличен търговец.

В конкретния случай е безспорно, че В. Ц. няма регистрация като едноличен търговец, но с оглед обема и броя на извършените от него продажби на недвижими имоти, правилно неговата дейност е приета за стопанска и съответно обложена с издадения РА.

Правилно от страна на решаващия орган се сочи, че освен сделките, за които са определени съответните данъци, жалбоподателят е извършил още повече от 20 сделки, подробно описани в РД, но същите са извън периода на ревизията. Така общия брой на извършените от физическото лице сделки надвишава 30 което не може да се приеме, че са свързани с ежедневни нужди и говори за извършване на стопанска дейност, от която дейност Ц. реализира приходи, макар и да не е регистриран като ЕТ.

В тази връзка правилно е прието, с издадения РА, че на основание чл. 1, ал. 3 от Търговския закон, за търговец се смята и всяко лице, образувало предприятие, което по предмет и обем изисква неговите дела да се водят по търговски начин даже ако дейността му не е посочена в ал. 1. Наличието на множество сделки с недвижими имоти, техният интензитет/системността им и фактът, че се касае до значителен източник на постоянен доход, в своята съвкупност обосновава квалификацията на дейността като търговска по смисъла на чл. 1, ал. 1, т. 14 от ТЗ.

В същото време, са неоснователни доводите в жалбата, че жалбоподателят осъществявал по една сделка в годината, тъй като това не е единствения критерий, за да се приеме същата за необлагаема.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗДДФЛ, не са облагаеми доходите, придобити през данъчната година от продажба или замяна на един недвижим жилищен имот, ако между датата на придобиването и датата на продажбата или замяната са изминали повече от три години, а съобразно б. „б“ на същата точка, до два недвижими имота, както и селскостопански и горски имоти независимо от броя им, ако между датата на придобиването и датата на продажбата или замяната са изминали повече от 5 години.

По отношение на 2018 г.

В хода на ревизията е установено, че през тази година е продаден апартамент, находящ се в [населено място], ж.к. С. [жилищен адрес] който е закупен същата година, като продажната цена значителна надвишава стойността на покупката. Доколкото имота е СИО, са правени изчисления само върху половината и от стойността на печалбата е приспаднала цената на придобиване, като е определена годишна данъчна основа в размер на 44 984,09 лв. Съобразно чл. 48, ал. 2 от ЗДДФЛ е приложена ставка от 15% и е определен данък в размер на 6747,16 лв. и лихви в размер на 4 385,87 лв.

Съдът намира тези констатации за правилни и законосъобразни. Както беше посочено по-горе, регулярната покупка и продажба на недвижими имоти, правилно е определена за стопанска дейност.

В същото време, конкретния имот е придобит в същата година, в която е и продаден, поради което не може да се приеме, че не подлежи на облагане.

Съдът намира за неоснователни доводите в жалбата, че имота е придобит през 2014 г., когато е сключен предварителен договор за продажбата, след което са започнали съдебни дела, тъй като предварителния договор няма прехвърлителен ефект. Имота е придобит с НА №66 от 12.04.2018 г. и е продаден с НА №66 от 14.09.2018 г., поради което няма три години.

По отношение на 2019 г.

В хода на ревизията е установено, че С НА №180 от 19.06.2019 г. В. Ц. и други физически лица продават на съсобственика си „ВАЛИБИЕР“ ООД, в който жалбоподателят е съдружник и управител, идеални части от недвижим имот, който Ц. е придобил чрез дарение и покупка с три брой нотариални актове през 2017 г. Съобразно цената на придобиване и цената на продажбата е определена годишна данъчна основа в размер на 30 833,08 лв. и съответно данък в размер на 4624,96 лв. и лихви в размер на 2457,32 лв.

Съдът намира за неоснователни изложените в жалбата доводи, че не може да се приеме за

стопанска дейност продажбата на идеални части от недвижим имот, тъй като волята за продажбата бил формиран от всички съдружници. Действително волята не е само на жалбоподателя, но безспорно е извършена продажба на недвижим имот, макар и на идеални части, като по отношение на жалбоподателя, чиято дейност именно е предмет на ревизията, е формирана печалба, която подлежи на облагане, тъй като същата е част от стопанската му дейност. В същото време, между покупката и продажбата са минали едва две години, поради което сделката е облагаема.

По отношение на 2020 г.

В хода на ревизията е установено, че с НА № 82 от 27. 02. 2020 г. В. Ц. и М. Б. продават недвижим имот на адрес в [населено място], [жк], [жилищен адрес] придобит чрез покупко-продажба с Нотариален акт № 094 от 21.10.2014 г.

Съобразно разликата между цената на придобиване и цената на продажбата е определена годишна данъчна основа в размер на 70 409,88 лв., съответно данък в размер на 10 561,48 лв. и лихви в размер на 4 541,55 лв.

Съдът намира жалбата за основателна в тази си част.

Видно е, че имота е придобит през 2014 г. и продаден през 2020 г., поради което са минали повече от три години и сделката е необлагаема на основание чл. 13, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗДДФЛ.

Действително за този период жалбоподателят има още две покупки на недвижими имоти, но продажбата е само една и от датата на покупката са минали повече от пет години, поради което самата продажба не следва да се облага с данък. В случая, независимо че дейността на жалбоподателя следва да се определи като стопанска, предвид изричната регламентация на чл. 13, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗДДФЛ, конкретно за този период, неправилно е начислен данъка.

По отношение на 2021 г.

В хода на ревизията е установено, че през 2021 г. В. Ц. и М. Б. с отделни НА продават обособени части от първи партерен етаж от масивна четириетажна сграда /бивш битов комбинат/ в [населено място], [улица], за които са издадени нови идентификационни номера, като са осъществени 6 сделки, осъществени с отделни нотариални акта.

Съобразно разликата между цената на придобиване и цената на продажбата е определена годишна данъчна основа в размер на 234 387,96 лв., съответно данък в размер на 35 158,19 лв. и лихви в размер на 11 554,09 лв.

Съдът намира, че правилно са установени задълженията за процесния период. Действително имота е придобит с 2 бр. постановления за възлагане на недвижим имот от ЧСИ през 2015 г., като са минали повече от 5 години, но в случая са налице 6 продажби, поради което на основание чл. 13, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗДДФЛ следва да се приеме, че сделката е облагаема.

В случая независимо, че жалбоподателят е придобил цяла сграда, впоследствие са обособени отделни имоти, със собствени идентификационни номера, като са налице отделни сделки, поради което доходите от продажбата са обложени.

Съдът намира за неоснователни доводите в жалбата, че тъй като 4 от имотите са продадени на едно юридическо лице, а другите два на друго юридическо лице, били налице само две сделки. Както се посочи по-горе, са продавани самостоятелни обекти, със собствени идентификационни номера, като са съставени отделни (6 бр.) нотариални акта, поради което не може да се приеме, че са налице само две продажби.

По отношение на 2022 г.

В хода на ревизията е установено, че НА № 67 от 16.12.2022 г., Ц. продава ателие №Г7, представляващ самостоятелен обект в [населено място], р-н В. [улица], като същият е придобит с НА №48 от 01.10.2020 г.

Съобразно разликата между цената на придобиване и цената на продажбата е определена годишна данъчна основа в размер на 309021,14 лв., съответно данък в размер на 46353,17 лв. и лихви в размер на 10 202,52 лв.

Видно е, че между покупката и продажбата на имота са минали по-малко от 3 години, поради което правилно е прието, че сделката не е необлагаема.

В същото време, съдът намира за неоснователни доводите в жалбата и дадените обяснения от страна, че имота бил закупен, за да може да се грижи за майка си и след като същата починала, поради отпаднала нужда го продал. В случая, независимо от целта на закупуването, жалбоподателят е реализирал доход от същия и след като не са минали 3 години между датата на покупката и датата на продажбата, правилно е прието, че на основание чл. 13, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗДДФЛ следва да се обложи.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав на АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-ГРАД приема, че обжалвания ревизионен акт, е издаден от компетентен орган и в съответната форма, като са спазени процесуалните и материалноправните разпоредби по издаването му и не страда от пороци обуславящи неговата отмяна, с изключение на 2020 г., за когато установените задължения следва да се отменят.

При този изход на спора, на основание чл. 161, ал. 1 от ДОПК, ще следва жалбоподателя да заплати на ответника юрисконсултско възнаграждение, съобразно отхвърлената част от жалбата. От страна на жалбоподателя се претендират такива в размер на 3610 лв., от които 10 лв. държавна такса и 3600 лв. адвокатско възнаграждение. От страна на ответника се претендира юрисконсултско възнаграждение в размер на 10 113,37 лв., съобразно материалния интерес по делото, за което е представен списък на разноските. Съобразно уважената/отхвърлена част от жалбата, на жалбоподателя се дължат разноски общо в размер на 399,18 лв., а на ответника 8995,25 лв., поради което следва да се извърши служебно прихващане, с размер на по-малкото вземане.

Така мотивиран, Административен съд София-град, I-во отделение – 5 състав:

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалба на В. С. Ц. от [населено място], ЕГН [ЕГН], Ревизионен акт № Р-22221024002616-091-001 / 07. 02. 2025 г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП С., потвърден с Решение № 657 / 02. 07. 2025 г. на директора на Дирекция „ОДОП“, **В ЧАСТТА** на установените задължения за 2020 г. в размер на 10 561,48 лв. и лихви в размер на 4 541,55 лв.

ОТХВЪРЛЯ ЖАЛБАТА на В. С. Ц. от [населено място], ЕГН [ЕГН], срещу Ревизионен акт № Р-22221024002616-091-001 / 07. 02. 2025 г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП С., потвърден с Решение № 657 / 02. 07. 2025 г. на директора на Дирекция „ОДОП“, **В ОСТАНАЛАТА ЧАСТ**, в която е установен годишен и авансов данък по ЗДДФЛ за ЕТ в общ размер на 92 883,93 лв., както и съответните лихви за забава в размер на 28 599,80 лв.

ОСЪЖДА В. С. Ц. от [населено място], ЕГН [ЕГН], да заплати на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ - С., направените по делото разноски в размер на 8596,07 лв. (осем хиляди петстотин деветдесет и шест лева и седем стотинки).

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България, в 14-дневен срок от съобщението.

СЪДИЯ:

