

# РЕШЕНИЕ

№ 2366

гр. София, 02.05.2012 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 13 състав, в публично заседание на 24.04.2012 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Петя Стоилова**

при участието на секретаря Паола Георгиева, като разгледа дело номер **8851** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.156-161 ДОПК вр. с чл.4, ал.1 от ЗМДТ.

Образувано е по жалба на [фирма] със седалище и адрес на управление [населено място], р-н К., кв. В., местност „Нова махала” №46 срещу Акт № 22-07-00/0116/16.06.2011г. за установяване на задължения по декларация, издаден от Т. Н. Прахов – Началник отдел „Местни данъци и такси - К.” при Дирекция ПАМДТ – Столична община, потвърден изцяло с Решение № МДТ-2600-125/22.08.2011г. на Директора на дирекция „Приходи и администриране на местни данъци и такси”.

Жалбоподателят моли за отмяна на оспорения акт, като незаконосъобразен и постановен в противоречие с материалноправните разпоредби, в частта на определената основа за облагане и установения размер на данък недвижими имоти за имот, находящ се в [населено място], район К., кв. В., местност „Нова махала” № 46 в размер на 2 098 725.00 лв. и съответното задължение за данък недвижими имоти за 2011г. в размер на 3 935.11 лв. Развива подробни доводи, че данъчната оценка е изчислена неправилно, тъй като при изчисленията на коефициентите за местоположение на сградите в имота и на земята погрешно е приложена Таблица 3 от Приложение 2 към Закона за местните данъци и такси / ЗМДТ/, по която се определя коефициентът за местоположение за земята и всички сгради, с изключение на производствените и селскостопанските. Счита, че коефициентът за местоположение ( Км) е следвало да се определи съгласно Таблица 4, която се отнася за производствените имоти и разположените върху същия парцел производствени и административни сгради. Погрешно са били изчислени също и коефициентите за инфраструктура на

сградите и земята.

В последното съдебно заседание жалбоподателят не изпраща представител, постъпили са писмени бележки по делото, в които се претендират направените разноски.

Ответникът не изпраща представител, изразява становище по същество в постъпила молба от 20.04.2012г.

Софийска Градска Прокуратура не изпраща представител.

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

С оспорения Акт № 22-07-00/0116/16.06.2011г. за установяване на задължения по декларация, издаден от Т. Н. Прахов – Началник отдел „Местни данъци и такси - К.” при Дирекция ПАМДТ – Столична община, след извършена проверка за установяване на задълженията за данък недвижими имоти за недвижим имот – земя и две сгради, находящ се в [населено място], кв. В., м. „Нова махала” №46 по подадени декларации по чл.17, ал.1 от ЗМДТ и декларация по чл. 14, ал.1 от ЗМДТ е установено задължение за данък недвижими имоти на [фирма] за 2011г. в размер на 3 935.11 лева. Установеното със същия акт задължение за местна такса за битови отпадъци за същия период не се оспорва. В оспорената част актът е потвърден с Решение № МДТ-2600-125/22.08.2011г. на Директора на дирекция „Приходи и администриране на местни данъци и такси”, което съдържа подробни мотиви за начина по който е изчислена данъчната оценка на построените две сгради и земята в имота и съответно е определен дължимия данък.

Жалбата е процесуално допустима, защото е подадена срещу подлежащ на обжалване акт и от надлежно легитимирана страна. Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Съдът намира, че Коефициентът за местоположение органът по приходите неправилно е определил съгласно Таблица № 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ. Съгласно чл.6, ал.1 от Приложение №2 от ЗМДТ Коефициентът за местоположение ( Км) се определя по Таблица № 3 или 4 и местонахожданието на сградата. По Таблица 3 се определя коефициентът за местоположение за всички сгради, с изключение на производствените и селскостопанските; когато не са определени зоните в населеното място и/или категориите на вилните зони, се прилагат коефициентите от колони 7 и 10. Към жалбата по делото е приложена схема от Общия устройствен план на Столична община, според която целият имот попада в нови производствено – складови и логистични зони. Съгласно скица на СО, район К., отдел „Архитектура и кадастър” УПИ I -344, кв. 2А, в който се намира имотът, същият е отреден за складово -производствена база и офиси. Поради това, Коефициентът за местоположение (Км) на разположените в същия парцел производствена и административна сграда трябва да се определи съгласно Таблица 4, която се отнася за производствените имоти и възлиза на 17.3, вместо неправилно приложената стойност от органите по приходите от 25.7 от Таблица 3. Освен това, органът по приходите не е взел предвид и обстоятелството, че местоположението на имота е неблагоприятно с оглед ограниченията за строителство в него, тъй като целият имот попада в 400-метровата зона за безопасност на полетите, което налага ограничения върху свободното му ползване. По делото бяха представени два броя заповеди ДИ -04-40/23.03.2005г. и ДИ – 04-41/23.03.2005г. на Столична ДНСК, от които е видно, че при извършването на строеж в имота, по-точно при одобряване на инвестиционните проекти и при издаването на Разрешение н за строеж

следва да бъдат спазвани разпоредбите на чл.46, ал.3 и чл.47 от Закона за гражданското въздухоплаване. Посочените разпоредби изискват разрешенията за строеж, касаещи сервитутните зони и зоните на влияние на летищата да бъдат съгласувани с министъра на транспорта и съобщенията. Предвид обстоятелството, че посочените зони се определят с наредба / която и към момента не е издадена/, до издаването на такава, с одобрения със Заповед № РД -09-50-225/23.05.2003г. на Главния архитект на С. проект за изменение на регулацията на местност „Летищен комплекс – С.“, се създава ограничителна / резервирана/ 400 –метрова зона за безопасност на полетите, в рамките на която попада и теренът, принадлежащ към новообразувания УПИ I – 344. Това е видно и от приложения ЧРЗП за м. „Летищен комплекс – С.“ РД-09-50-646/04.11.1999г., находящ се на стр. 39 от делото. С писмо изх. № 30-00-16/12.02.2003г. Главният директор на ГД”Гражданска въздухоплавателна администрация” дава предварително съгласуване за бъдещо проектиране и изграждане на складова база и офисна част, при спазване на следните условия: 1. Ситуирането на сградите да бъде непосредствено до северната граница на парцела, съгласно приложена скица; 2. Кота било покрив на сградите да не е по-висока от 540.00 м. Видно от писмо изх. № 30-00-16/20.10.03г. ГД „ГВА” поставя ограничения по отношение допустимата височина на осветителните стълбове, разположени по цялата площ на поземления имот. Така например в южната част на имота е допустимо единствено разполагането на осветителни тела парков тип с височина до 1.5 м. Чл.6, ал.1, т.3, б. в) от Приложение №2 на ЗМДТ дава само дефиниция за сгради с благоприятно местоположение - тези, които отговарят на над 50 на сто от следните условия: сградата се намира в границите на населеното място; в близост (до 1 км) от републиканската пътна мрежа, жп. гари и пристанища; обособени производствени (промишлени, търговски или селскостопански) зони. Неясно е, при така формулираната разпоредба, как се изчисляват тези 50% и дали под 50% от три условия се има предвид да са налични две от тях. Изрично законът не посочва кое местоположение е неблагоприятно. Ако се изведе по аргумент за противното дефиниция за сгради с неблагоприятно положение, процесният имот, ако се спазва буквата на закона няма да попадне в тази категория. В случая обаче, както стана ясно по-горе, имотът е подложен на специфични ограничения за ползване, свързани с местоположението му в близост до летище С., които с оглед на тяхната изключителност и възникването им след приемането на ЗМДТ няма как да са били предвидени от законодателя. Ето защо, според настоящият съдебен състав може да се приеме, че местоположението на имота е неблагоприятно по естеството си и да се прилагат съответните за това местоположение коефициенти.

По делото е прието, неоспорено от страните заключение на назначената съдебно-счетоводна експертиза, което съдът кредитира изцяло като изчерпателно и професионално изготвено. Вещото лице е съобразило посочените по-горе обстоятелства за местоположението на имота и съобразно него е определило съответните коефициенти, съгласно Таблица № 4 и е изчислило поотделно данъчните оценки на двете сгради и земята, в която са построени. Видно от заключението на вещото лице коефициентът за инфраструктура (Ки) на офисната сграда е бил неправилно изчислен от органите по приходите, тъй като е допусната грешка при пресмятането на формулата – не са взети предвид отрицателните знаци на коефициентите по таблицата, относно водопровод и канализация. Ки е изчислен от вещото лице 0.92, а не 1, както е посочено в потвърждаващото решение. Данъчната оценка на офисната сграда, изчислена при новите стойности на коефициентите възлиза

на 238 097.41 лв., вместо 384 462.40 лв., както е по атакуваното решение. Според заключението, неправилно е бил изчислен и Коефициентът за инфраструктура (Ки) на втората сграда в имота – производствената сграда. Допусната е техническа грешка при пресмятането, като Ки възлиза на 0.92, а не 0.93, както е в решението. Данъчната оценка на производствената сграда, при тази стойност на Ки възлиза на 243 655.46 лв., вместо 246 303.90 лв., както е в решението. Относно данъчната оценка на земята на дружеството отново е следвало да се определи Коефициента за местоположение (Км) съгласно Таблица № 4, която се отнася за производствените имоти, а именно 17.3. Върху ползването на земята има ограничения – тя попада в 400 –метровата зона за безопасност на полетите, чийто режим беше описан. Видно от заключението на вещото лице неправилно е бил изчислен и Коефициентът за инфраструктура (Ки) на земята, допусната е техническа грешка при пресмятането и правилният коефициент е 0.92, а не 0.95, както е посочено в решението. Данъчната оценка на земята, изчислена при правилните стойности на коефициентите възлиза на 572 976 лв., вместо 976 600 лв., както е по решението.

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗМДТ Данъчната оценка на недвижимите имоти на предприятията е по-високата между отчетната им стойност и данъчната оценка, съгласно Приложение №2. На това основание, органът по приходите в Решение № МДТ-2600-125/22.08.2011г. на Директора на дирекция „Приходи и администриране на местни данъци и такси е остояностил земята на [фирма] по изчислената данъчна оценка, а прилежащите ѝ сгради по отчетна стойност.” Жалбоподателят възразява, че в чл.21, ал.1 от ЗМДТ се третираат недвижимите имоти на предприятията като цяло, а не поотделно на съставните им части и не дава право на администрацията за отделните му части да прилага изборно отчетната или данъчната оценка. Това възражение е неоснователно, тъй като всяка от сградите и земята под тях представляват самостоятелни недвижими имоти – могат да бъдат поотделно предмет на правни сделки, а като обособен отделен актив на дружеството имат и своя отчетна стойност. Поради това, за всяка сграда и за земята отделно се определя данъчна оценка, въз основа на която се изчислява и данъка недвижими имоти в размер на 1.875 промила, съгласно чл.22 от ЗМДТ и чл.15 от Наредбата на СОС за определяне размера на местните данъци за 2011г. Ето защо, съдът намира, че в оспорения акт правилно за административната /офис/ сграда, въз основа на декларираната отчетна стойност от 459 298лв., която е по-голяма от изчислената от експертизата данъчна оценка по Приложение 2 - 238 097.41 лв. е изчислен данък от 861.18 лв. Правилно е изчислен и данъкът от 1242.80 лв. за сграда ремонтна дейност / производствено хале/, въз основа на декларираната отчетна стойност от 662 827 лв., която е по-голяма от изчислената от експертизата 243 655.46 лв. Неправилно се оказва изчислен само данъкът върху земята. На основание чл.21, ал.1 от ЗМДТ за основа следва да се вземе изчислената от експертизата данъчна оценка по Приложение 2, която възлиза на 572 976 лв. и е по-голяма от декларираната отчетна стойност в размер на 305 718 лв. При ставка 1.875 промила данъкът за земята възлиза на 1074.33 лв. Или дължимият от [фирма] данък недвижими имоти за 2011г. за трите обекта – земя и две сгради, находящи се в [населено място], район К., кв. В., местност „Нова махала” № 46 е в размер на 3 178.31 лв., вместо определения от органите по приходите данък от 3 935.11 лв.

Поради горното, оспореният акт за установяване на задължения по декларация следва да се отмени в частта за определения данък над размера от 3 178.31 лв., като на жалбоподателя се присъдят направените разноски, съобразно уважената част от

жалбата. В същата, макар да не е изрично заявено, се претендира, че за данъчна основа следва да се приеме декларираната сборна отчетна стойност на сградите и земята, която възлиза на 1 427 843лв. и умножена по данъчната ставка дава данък от 2677,21 лв. Следователно жалбата е за 1257.90 лв., а с настоящото решение се уважава претенцията в размер на 756.80лв.

Водим от горното и на основание чл.160, ал.1 ДОПК, Административен съд София – град, I АО, 13 състав

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ като незаконосъобразен Акт № 22-07-00/0116/16.06.2011г. за установяване на задължения по декларация, издаден от Т. Н. Прахов – Началник отдел „Местни данъци и такси - К.” при Дирекция ПАМДТ – Столична община, потвърден в обжалваната част с Решение № МДТ-2600-125/22.08.2011г. на Директора на дирекция „Приходи и администриране на местни данъци и такси”, в частта му, в която на [фирма] за имот, находящ се в [населено място], район К., кв. В., местност „Нова махала” № 46 е установен данък надвижими имоти за 2011г. над размера от 3 178.31 лв. ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма] разноски по делото в размер на 210 лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред ВЪРХОВНИЯ АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД в 14-дневен срок от съобщенията до страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: