

РЕШЕНИЕ

№ 36178

гр. София, 04.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 26 състав, в
публично заседание на 12.12.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Шишкова

при участието на секретаря Веселина Григорова, като разгледа дело номер **11726** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производство по реда на чл. 156 – чл. 161 от Данъчно - осигурителния процесуален кодекс (ДОПК).

Образувано е по жалба на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД, ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ет. 4, представлявано от управителя Х. М. С. С. М. гражданин на Е., депозирана чрез пълномощник - адв. Л. Х., АК – Б. против Ревизионен акт № Р-22220221005887-091-001 от 18.08.2022 г., издаден от органи по приходите при Териториална дирекция на Национална агенция за приходите (ТД на НАП) – С., потвърден с Решение № 1761/07.11.2022 г. на директора на Дирекция „Обжалване и данъчно осигурителна практика“ (Д „ОДОП“) - С. при Централно управление на Националната агенция за приходите (ЦУ на НАП), с който са установени задължения по Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) за данъчни периоди 2018 г., 2019 г. и 2020 г. в размер на 106 342,81 лв. и лихви за просрочие в размер на 36 493,93 лв.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност и необоснованост на оспорения Ревизионен акт. Сочат се допуснати съществени нарушения на процесуалните правила при провеждане на ревизионното производство - неспазване на срока за извършване на ревизията и некомпетентност на органите по приходите, които са я извършили. Застъпено е становище за липса на фактическа обоснованост на изводите за наличие на основания за преобразуване на декларираните финансови резултати за всеки от ревизираните периоди и несъответствието им с информацията в изисканите и представени документи и обяснения в хода на ревизионното производство. Според жалбоподателя, определените допълнителни задължения за корпоративен данък са резултат на неправилно прилагане на материалния закон, включително и на относимите

към осъществяваната търговска дейност международни счетоводни стандарти (М.) и Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО). Твърди се, че ползваните под наем имоти, за които са представени доказателства в ревизионното производство са служили за осъществяване на икономическата дейност на дружеството. Оспорени са изводите на ревизиращия екип относно предназначението на разходите за пътуване и настаняване (самолетни билети и хотелско настаняване). С тези аргументи е мотивирано искането за отмяна на обжалвания Ревизионен акт. Претендират се направените разноски.

В представеното допълнение към жалбата (л. 148 – л. 159) пълномощникът на жалбоподателя е изложил подробни аргументи, възпроизвеждащи в значителна част възраженията направени и в административното производство относно твърдяното несъответствие на данните от представените счетоводни и други документи (договори, разрешения за строеж, констативни актове за приемане на годността на строежите, банкови извлечения и др.) и приложената норма на чл. 45 от ЗКПО, което е предпоставило неправилното определяне на допълнителни задължения за данъчен период 2018 г.

В проведените публични съдебни заседания процесуалният представител на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД - адв. Х. поддържа исканията в жалбата и допълнението към нея. Ангажира писмени доказателства и експертно становище по конкретно формулирани въпроси. Счита, че възраженията в жалбата за допуснати нарушения на материалния закон, а и на процесуалните срокове са доказани и от събраните доказателства в съдебното производство. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалвания Ревизионен акт. Претендира разноски в съответствие с представения списък и приложените към него доказателства (л. 257– л. 260).

Ответникът – директорът на Дирекция „ОДОП“ - С. при ЦУ на НАП чрез процесуалния си представител – главен юрисконсулт К. оспорва жалбата. На становище е, че приетото заключение на Съдебно счетоводната експертиза не предпоставя изменение в релевантните факти за определяне размера на данъчните задължения, на които са се позовавали органите по приходите и директорът на Д„ОДОП“. Счита, че жалбата е неоснователна и недоказана и следва да бъде отхвърлена. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не е изразила становище по жалбата и не участва със свой представител в проведените съдебни заседания.

Настоящият съдебен състав на Административен съд – София – град, въз основа на приложените доказателства и становищата на страните, съобразно правомощията по чл. 160 от ДОПК, прие за установено от фактическа и правна страна :

Със Заповед за възлагане на ревизия (ЗВР) № Р-22220221005887-020-001 от 20.10.2021 г. (л. 28 и л. 1 папка Приложение № 1), връчена електронно на 01.11.2021 г. (л. 29 – л. 30 и л. 2 – л. 3, папка Приложение № 1), издадена от М. С. Х. – началник на сектор „Ревизии“ в отдел „Ревизии“ към Дирекция „Контрол“ при ТД на НАП – С., с делегирани правомощия по чл. 112, ал. 2, т. 1 от ДОПК със Заповед № РД-01-128 от 18.02.2020 г. издадена от директора на ТД на НАП – С. (л. 26 - л. 27 и л. 10 – л. 11, папка Приложение № 1), е възложена ревизия на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД, ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес по чл. 8 от ДОПК – [населено място], [улица], ет. 4, представлявано от управляващите съдружници Х. М. С. С. М. и Самех С. Х.. В обхвата на ревизията са включени задължения за корпоративен данък за данъчни периоди 01.01.2017 г. – 31.12.2020 г. Ревизията е възложена на органи по приходите от ТД на НАП – С. с ръководител главен инспектор по приходите М. Й. В.. Определен е срок за извършване на ревизията – три месеца от връчване на заповедта (01.02.2022 г.).

Със Заповеди за изменение на Заповедта за възлагане на ревизия (ЗИЗВР), издадени от органа възложил ревизията

№ Р-22220221005887-020-002 от 28.01.2022 г. (л. 31 и л. 4, папка Приложение № 1), връчена електронно на 01.03.2022 г. (л. 32 - л. 33 и л. 5 – л. 6, папка Приложение № 1).

№ Р-22220221005887-020-003 от 28.02.2022 г. (л. 34 и л. 7, папка Приложение № 1), връчена електронно на 28.02.2022 г. (л. 35 – л. 36 и л. 7 – л. 8, папка Приложение № 1) срокът на ревизията е удължен до 01.04.2022 г.

Резултатите от ревизията са отразени в Ревизионен доклад (РД) № Р-22220221005887-092-001 от 18.04.2022 г. (л. 37 – л. 60 и л. 20 – л. 42, папка Приложение № 1), връчен на 19.04.2022 г. на деклариращия електронен адрес заедно с приложените към него документи и доказателства събрани в ревизионното производство (л. 60 – л. 62 и л. 43 – л. 45, папка Приложение № 1).

Срещу констатациите и предложенията за допълнително определяне на задължения в РД, в срока по чл. 117, ал. 5 от ДОПК, е подадено Възражение, вх. № 53-00-942/05.05.2022 г. по регистъра на ТД на НАП – С..

В мотивите на оспорения Ревизионен акт (РА) № Р-22220221005887-091-001 от 18.08.2022 г. издаден от органа, възложил ревизията М. Х. и ръководителя на ревизията М. В. (л. 63 – л. 69 и л. 12 – л. 17, папка Приложение № 1), връчен електронно на 19.08.2022 г. (л. 69 – л. 70 и л. 18 – л. 19, папка Приложение № 1) са изложени подробни аргументи по всяко от възраженията на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД. Прието е, че в ревизионното производство са спазени изискванията на ДОПК и ЗКПО. Възприети са изложените в РД факти и обстоятелства, въз основа на които са изведени фактическите и правни изводи досежно размера на данъчните задължения за корпоративен данък за всеки от ревизираните периоди. За частично основателни са възприети единствено възраженията относно непризнатите разходи за консултантски услуги на К. Самех Х., чийто размер е 4 444,44 лв. - за 2018 г., 26 666,64 лв. - за 2019 г. и за 26 666,64 лв. – за 2020 г. В останалата част на установените и приложени с РД преобразувания на декларираните финансови резултати - за данъчни периоди 2018 г., 2019 г. и 2020 г. възраженията са приети за неоснователни.

В хода на ревизионното производство - на 13.11.2021 г. е връчено Искане за представяне на документи и писмени обяснения на електронния адрес на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД № Р-22220221005887-040-001 от 04.11.2021 г. (л. 46 – л. 49, папка Приложение № 1). В периода 25.11. – 28.11.2021 г. от ревизираното дружество са представени изискваните документи и обяснения

- вх. № Р-22220221005887-ПРД-001-И от 25.11.2021 г. (л. 69, папка Приложение № 1) – Отчети за приходи и разходи и Баланс за 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 2020 г., форма НСИ (л. 77 – л. 81, л. 82 – л. 86, л. 87 – л. 91 и л. 92 – л. 96, папка Приложение № 1), данъчен амортизационен план по години за периода 2017 г. – 2020 г. (л. 73 – л. 76, папка Приложение № 1), Оборотни ведомости 2017 г., 2018 г. и 2019 г. (л. 70, л. 71, 72, папка Приложение № 1)

- вх. № Р-22220221005887-ПРД-002-И от 25.11.2021 г. (л. 97, папка Приложение № 1) – Счетоводни амортизационни планове по години 2017 г. – 2020 г. (л. 98 – л. 101, папка Приложение № 1), Хронологичен регистър на операциите по години 2017 г. – 2019 г. (л. 102 – л. 126 – за 2017 г., л. 127 – 167 – за 2018 г., л. 169 – л. 201 – за 2019 г., папка Приложение № 1)

- вх. Р-22220221005887-ПРД-003-И от 26.11.2021 г. (л. 202, папка Приложение № 2) – Оборотна ведомост 2020 г. (л. 203, папка Приложение № 2), Хронологичен регистър на операциите 2020 г. (л. 204 – л. 232, папка Приложение № 2), Аналитичен регистър на сметка 302 „Материали“ по години (л. 233 – за 2018 г., л. 234 – за 2019 г., л. 235 – 2020 г., папка Приложение № 2), Аналитичен регистър на сметка 401 „Доставчици“ по години (л. 236 – л. 255 – 2017 г., л. 256 – л. 288 – 2018 г., л. 289 – л. 313 – 2019 г., л. 314 – л. 337 – 2020 г., папка Приложение № 2), Аналитичен регистър на сметка 411 „Клиенти“ по години (л. 338 – л. 340 – за 2017 г., л. 341 – л.

353 – за 2018 г., л. 354 – л. 363 – за 2019 г. и л. 364 – л. 371 – за 2020 г., папка Приложение № 2),
- вх. Р-22220221005887-ПРД-004-И от 27.11.2021 г. (л. 372, папка Приложение № 3) – Аналитичен регистър на сметка 414 „Клиенти по продажби при определени условия“ за 2020 г. (л. 373, папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 501 „Каса в левове“ по години (л. 374 – за 2018 г., л. 375 и л. 376 – за 2019 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 503 „Разплащателна сметка в левове“ по години (л. 377 – л. 385 – за 2017 г., л. 386 – л. 400 – за 2018 г., л. 401 – л. 416 – за 2019 г. и л. 417 – л. 434 – за 2020 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 504 „Разплащателна сметка във валута“ по години (л. 435 – л. 437 – за 2017 г., л. 438 – л. 439 – за 2018 г., л. 440 – л. 441 – за 2019 г. и л. 442 – л. 443 – за 2020 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 531 „Предоставени заеми“ по години (л. 444 – за 2018 г., л. 445 – за 2019 г. и л. 446 – за 2020 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 601 „Разходи за материали“ за 2017 г. (л. 447, папка Приложение № 3),
- вх. № Р-22220221005887-ПРД-005-И от 27.11.2021 г. (л. 448, папка Приложение № 3), - Аналитичен регистър на сметка 601 „Разходи за материали“ по години (л. 449 – за 2018 г., л. 450 – за 2019 г. и л. 451 – за 2020 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 602 „Разходи за външни услуги“ по години (л. 452 – л. 456 – за 2017 г., л. 457 – л. 469 – за 2018 г., л. 470 – л. 480 – за 2019 г. и л. 481 – л. 491 – за 2020 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 603 „Разходи за амортизации“ по години (л. 492 – за 2018 г., л. 493 – за 2019 г. и л. 494 – за 2020 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 604 „Разходи за заплати /възнаграждения/“ по години (л. 495 – за 2017 г., л. 496 – за 2018 г., л. 497 – за 2019 г. и л. 498 – за 2020 г., папка Приложение № 3),
- вх. Р-22220221005887-ПРД-006-И от 27.11.2021 г. (л. 499, папка Приложение № 3) - Аналитичен регистър на сметка 605 „Разходи за осигуровки“ по години (л. 500 – за 2017 г., л. 501 – за 2018 г., л. 502 – за 2019 г. и л. 503 – л. 504 – за 2020 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 606 „Разходи за данъци, такси и др. подобни плащания“ по години (л. 505 – за 2017 г., л. 506 – за 2018 г., л. 507 – за 2019 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 609 „Други разходи“ за 2020 г. (л. 508 – л. 509, папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 611 „Разходи за основна дейност“ по години (л. 510 – за 2017 г., л. 511 – за 2018 г., л. 512 – за 2019 г. и л. 513 – за 2020 г., папка Приложение № 3), Аналитичен регистър на сметка 614 „Административни разходи“ по години (л. 514 – за 2017 г., л. 515 – за 2018 г., л. 516 – за 2019 г., папка Приложение № 3),
- вх. Р-22220221005887-ПРД-007-И от 28.11.2021 г. (л. 517, папка Приложение № 4) - Аналитичен регистър на сметка 614 „Административни разходи“ за 2020 г. (л. 518, папка Приложение № 4), Аналитичен регистър на сметка 615 „Разходи за продажба“ по години (л. 519 – за 2018 г., л. 520 – за 2019 г., папка Приложение № 4), Аналитичен регистър на сметка 701 „Приходи от продажба на продукция“ по години (л. 521 – за 2018 г., л. 522 – за 2019 г. и л. 523 – за 2020 г., папка Приложение № 4), Аналитичен регистър на сметка 703 „Приходи от продажба на услуги“ по години (л. 524 – за 2018 г., л. 525 – за 2019 г. и л. 526 – за 2020 г., папка Приложение № 4), Аналитичен регистър на сметка 709 „Други приходи от дейността“ за 2020 г. (л. 527, папка Приложение № 4), Аналитичен регистър на сметка 721 „Приходи от лихви“ по години (л. 528 – за 2017 г., л. 529 – за 2018 г., л. 530 – за 2019 г. и л. 531 – за 2020 г., папка Приложение № 4), Аналитичен регистър на сметка 724 „Приходи от валутни операции“ за 2017 г. (л. 532, папка Приложение № 4),
- вх. № Р- 22220221005887-ПРД-008-И от 28.11.2021 г. (л. 533, папка Приложение № 4) Аналитичен регистър на сметка 721 „Приходи от лихви“ по години, представен и с предходното съпроводително писмо (л. 534 – л. 538, папка Приложение № 4), Аналитичен регистър на сметка

724 „Приходи от валутни операции“ по години (л. 538 – за 2017 г., л. 539 – за 2018 г., папка Приложение № 4), Аналитичен регистър на сметка 751 „Нефинансови приходи за бъдещи периоди“ по години (л. 540 – л. 541 - за 2017 г., л. 542 – л. 545 – за 2018 г., л. 546 – л. 549 – за 2019 г. и л. 550 – л. 551 – за 2020 г., папка Приложение № 4).

С Протоколи № 1766680 от 17.02.2022 г. и № 1766684 от 17.03.2022 г. (л. 600 и л. 601, папка Приложение № 4) са документирани посещения на органите по приходите в счетоводния офис, обслужващ ревизираното дружество. Посочено е, че са били представени за преглед и проверка всички оригинали на първични счетоводни документи и цялата търговска документация. Приобщени са допълнително документи относими към ревизираните периоди, описани в протоколите (л. 52 – л. 68, папка Приложение № 1 и л. 552 – л. 666, папка Приложение № 4).

Въз основа на информацията в представените документи от ревизираното дружество, органите по приходите са отразили в РД като относими за определяне на данъчните задължения на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД за корпоративен данък за данъчни периоди 01.01.2017 г. – 31.12.2020 г. следните факти и обстоятелства:

„РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД, ЕИК[ЕИК] е вписано в ТРРЮЛНЦ на 24.11.2016 г. Съдружници в дружеството са трима граждани на Е. – О. А. С. М. и управителите Самех Х. и Х. М. С. М., както и гражданина на Великобритания – Х. М..

Дружеството е регистрирано по ЗДДС, на основание чл. 100, ал. 1 от ЗДДС, считано от 18.01.2017 г.

По отношение на свързаните лица, по смисъла на § 1, т. 3, б. „е“ от ДР на ДОПК е посочено, че „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД притежава

72% от капитала на „РОЗЕТТА ИНТЕРИОРС“ ООД, ЕИК[ЕИК]

1% от капитала на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС ЮНАЙТЕД“ ООД, ЕИК[ЕИК], което се управлява и представлява от Х. М. – гражданин на Великобритания и О. А. С. М. – гражданин на Е. (съдружници в „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД).

Управляващият съдружник в „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД – Самех С. Х. е съдружник и управител и на „СТАР КАПИТАЛ БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК[ЕИК], и притежава дялове от капитала и на дружествата „РУСЕ ЕНДЖИНЕРИНГ ЕНД ШИПИНГ ТЕХНОЛОДЖИ“ ООД, ЕИК[ЕИК] и „СОЛИД ПРОПЪРТИС“ ООД, ЕИК[ЕИК].

През ревизираните периоди основната дейност на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД е строителство и продажба на апартаменти в

- Жилищна сграда в УПИ VI-3022, кв. 55,[жк]район „Студентски“ – 1, 2, 3, 4, 5 и 6 части“ върху собствен поземлен имот с площ от 790 кв. м., въз основа на издадено Разрешение за строеж № 25 от 22.05.2017 г. (л. 580, папка Приложение № 4)

- „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в УПИ VI-2218, кв. 55,[жк]район „Студентски“ – 1, 2, 3, 4, 5 и 6 части“ върху собствен поземлен имот въз основа на издадено Разрешение за строеж № 2 от 09.01.2018г. (л. 579, папка Приложение № 4).

И за двете сгради са представени Констативни актове за установяване годността за приемане на строежите (образец 15) – от 16.04.2019 г. за жилищна сграда с подземни гаражи, сградни ВиК отклонения по Разрешение за строеж № 25/22.05.2017 г. (л. 581 – л. 585, папка Приложение № 4) и от 11.11.2021 г. за жилищна сграда с подземни гаражи – етап 2, съгласно Разрешение за строеж № 2 от 09.01.2018 г. (л. 586 – л. 592, папка Приложение № 4).

Строителството на сградите е финансирано със собствени средства, предоставени по банков път от съдружника О. А. Е. С. М. – гражданин на Е.. Отразено е в счетоводството на дружеството по

сметка 152 „Получени дългосрочни заеми“ (стр. 22 от РД – л. 47-гръб и л. 30-гръб, папка Приложение № 1), а и с представените и на органите приходите при проверката на място договори (*неприложени към ревизионната преписка, описани на стр. 22 – стр. 23 РД*)

- Договор за инвестиция от 06.12.2016 г. сключен между О. А. Е. С. М. и „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД с предмет – инвестиции в проекта на изпълнителя – „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД – закупуване на поземлен имот с площ 790 кв. м. в [населено място],[жк]и изграждане на жилищна сграда, срещу която е постигнато съгласие инвеститорът да получи 70% от печалбата - приходите от продажба на апартаментите в жилищната сграда намалени с разходите за изграждане на сградата и всички други разходи във връзка със строителството (*т. 3.5. от договора*)

- Договор за заем от 06.12.2016 г. сключен между О. А. Е. С. М. – заемодател и „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД с предмет – предоставяне на парични средства в размер на 100 000 евро при договорена годишна лихва от 2%

- Договор за заем от 01.06.2017 г. сключен между О. А. Е. С. М. – заемодател и „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД с предмет предоставяне на парични средства в размер на 470 000 евро при договорена лихва 1% със срок на договора – 21.06.2022 г. С допълнително споразумение от 02.06.2017 г. заемодателят е заявил, че е съгласен да не получава лихви и неустойки за отпуснатата сума независимо кога ще му бъдат възстановени паричните средства от заемополучателя

- Договор за заем от 03.08.2020 г. сключен между „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС ЮНАЙТЕД“ ООД, ЕИК[ЕИК] – заемодател и „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД с предмет предоставяне на парични средства в размер на 380 000 лева, при договорена лихва 2% месечно, ако заемът бъде върнат до 15.11.2020 г., а в случай, че не бъде върнат до тази дата – 4% месечна лихва върху предоставените в заем средства за периода от датата на удължаването до датата на връщане. Предвиден е срок на договора до 21.06.2022 г. С допълнително споразумение от 02.06.2017 г. заемодателят е заявил, че е съгласен да не получава лихви и неустойки за отпуснатата сума, независимо кога ще му бъдат възстановени паричните средства от заемополучателя.

При ревизията е установено, че счетоводно са отразени върнати на 22.05.2019 г. – 67 038 лв.

Към 31.12.2020 г. сметка 152 „Получени дългосрочни заеми“ е с кредитно салдо – 3 347 813,14 лева - получени, но не върнати заеми, а сметка 493 - с кредитно салдо - 134 300,00 лева - направени допълнителни парични вноски от собственици, които не са върнати. В ГДД за 2020 г. са декларирани задължения на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД към свързани лица – 3 530 713,14 лв. – предоставените заеми, допълнителните парични вноски, заедно с начислените лихви.

Органите по приходите са установили, че ревизираното дружество е подавало своевременно Годишни данъчни декларации по чл. 92 от ЗКПО, публикувани са Годишните финансови отчети и Баланси за всеки от ревизираните периоди - 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 2020 г. В таблични форми са посочени конкретните декларирани и отчетени данни (*стр. 6 РД – л. 39-гръб и л. 22-гръб, папка Приложение № 1*).

Установено е, че „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД е получавало авансово суми по банков път от клиенти, въз основа на сключени предварителни договори за покупко – продажба на НИ в строящите се сгради, за които са издавани данъчни фактури, осчетоводени по сметка 751 „Нефинансови приходи за бъдещи периоди“. Общата стойност на продадените имоти през ревизираните периоди в сграда „Академика 1“ е 3 598 930,62 лв. с ДДС, а на продадените имоти в сграда „Академика 2“ – 6 777 101,93 лева с ДДС.

В табличен вид в РД (*стр. 7 – 8 РД – л. 40 и л. 23, папка Приложение № 1*) са отразени и данните от направената справка в регистъра на Агенция по вписванията за вписани нотариални актове (НА) за покупко – продажба - 19 обекта от новостроящите се сгради (*заверени копия на НА са приложени*

на л. 607 – л.666, папка Приложение № 4). Констатирано е, че вписаната продажна цена в нотариалните актове съответства на продажната цена в предварителните договори, както и че нотариалните актове са с предмет – продажба на правото на собственост върху съответния обект – апартамент, склад, парко място, заедно с прилежащите части от общите части на сградата и идеални части от собствеността върху поземления имот.

Декларираните приходи в ГДД по чл. 92 от ЗКПО са съпоставени с данните на включените в отчетните регистри и СД по ЗДДС доставки за ревизираните периоди. Констатирани са разминавания, отразени в табличен вид в РД (стр. 9 – л. 41). Установено е, че нетните приходи от продажби са формирани от оборотите от продажба на продукция и услуги. Обобщени данни от записванията по сметка 411 и сметки от група 70, 72, 73, 75 са отразени в таблица на стр. 9 от РД. Декларираните доставки в СД по ЗДДС и в дневниците за продажби за съответните периоди са от авансови плащания по предварителни договори за продажба на НИ и от доставки на услуги. Установено е, че за всички получени авансови плащания ревизираното дружество е издало фактури и е начислило ДДС в съответствие с изискванията на чл. 86, ал. 1 от ЗДДС.

Въз основа на данните в счетоводните записвания по сметки от група 60, 62 и 63, отразени таблично на стр. 12 от РД (л. 42- гръб), органите по приходите са установили, че за ревизираните периоди отчетените разходи са формирани от разходи за строително монтажни работи (СМР), разходи за счетоводни услуги, разходи за адвокатски услуги, разходи за проектиране, разходи за охранителни услуги, разходи за строителен надзор, разходи за комисионни за оказано посредничество при продажба на недвижими имоти, разходи за заплати, разходи за осигуровки, ел. енергия, разходи за наем, разходи за лихви, разходи за земя и др. Водена е аналитична отчетност за отделните разходи и за отделните строителни обекти. Представени са фактури за покупки, договори с доставчици, количествено стойностни сметки, актове образец 19 относно извършени СМР.

Констатирано е, че строителството на Жилищна сграда в УПИ VI-3022, кв. 55, м. „М. долина“, район „Студентски“ е изпълнено съгласно Договор за строителство от 14.06.2017 г. от „МИТСТРОЙ“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], а строителството на Жилищна сграда в УПИ VII-2218 кв. 55, м. „М. долина“, район „Студентски“ е започнало от „МИТСТРОЙ“ ЕООД, съгласно Договор за строителство от 24.04.2018 г. и е прекратено на 20.12.2019 г. на ниво степен на завършеност на СМР – кота било и е продължено от „БАРТЕР“ ЕООД, съгласно Договор от 19.02.2020 г.

Органите по приходите са установили отчетени разходи за наем на апартаменти, предназначени за жилищни нужди по Договори от 11.01.2017 г. (л. 596 – л. 599, папка Приложение № 4) и от 28.04.2018 г. (л. 593 – л. 594, папка Приложение № 4) и Анекс към договора от 28.04.2018 г., подписан на 01.06.2020 г. (л. 595, папка Приложение № 4).

В Ревизионния доклад са описани всички отчетени разходи за самолетни билети, хотелско настаняване и консултантски услуги на управителя Самех селим Х. (стр. 13 – стр. 15 от РД - л. 43 – л. 44). Констатирано е, че разходите за СМР за обект „Академика 1“ са отчитани по сметка 602/9, а за обект „Академика 2“ – по сметка 602/12. По сметка 602/14 са отчетени разходи за изграждане на трафопост. По сметка 602/14 са отчетени и данни за разходи за строеж на обект С., които към 31.12.2020 г. са с дебитно салдо 445 867,64 лв. и отразяват незавършено строителство. Отчетени са единствено разходи за проучвателни и проектни работи по Договор със „Студио Танков Архитекти“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] и услуги, свързани с организация на изпълнението и реализирането на инвестиционния проект по договора за проектов мениджмънт със „Стройнорм“ ЕООД. В РД е отразено, че разходите за обект С. участват при формиране на счетоводния финансов резултат през ревизираните периоди, но не дават отражение на размера, защото са включени в салдото по сметка 611/3 при определяне на стойността от незавършеното

строителство в отчета за приходи и разходи.

Констатирано е, че по сметка 602/5 са отчитани възнаграждения на К. Самех Х. по представен Договор за консултантски услуги от 30.10.2018 г. с „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД с предмет – подготовка и съставяне на месечни финансови отчети за текущите и прогнозни парични потоци на възложителя, с договорено месечно възнаграждение в размер на 2 222,22 лева, изплащано след представяне на месечния отчет. Установени са ежемесечни преводи от 2 000,00 лева от сметка на дружеството в лева, открита в П. АД по сметка на К. Самех Х..

Направен е анализ на отчетените разходи по сметка 201 за придобитите през ревизираните периоди недвижими имоти (стр. 18 – стр. 19 от РД – л. 45-гръб – л. 46) – поземлен имот с идентификатор 68134.1609.3022 в [населено място], район „Студентски“, [жк]с площ от 790 кв. м. закупен от „Чифлик Балчовица“ ЕООД на цена 25 000 евро – 48 895,75 лв. (НА 73 от 02.02.2017 г. - л. 556 – л. 557, папка Приложение № 4),

- поземлен имот с идентификатор 68134.1609.2218 в [населено място], район „Студентски“, [жк]с площ 1 417 кв. м. закупен от „Юник плод“ ЕООД на цена 235 000 евро - 459 620,05 лв. (НА 100 от 15.06.2017 г. - л. 554 – л. 555, папка Приложение № 4),

- поземлен имот с идентификатор 38916.10.46 в [населено място], [улица]с площ от 297 кв. м. на цена 490 000 евро – 958 356,70 лева.

Установено е, че по сметка 201 са осчетоводени всички местни данъци за придобиване на имуществото, нотариални такси и такси за вписване (стр. 19 от РД - л. 46).

Обобщените данни за ревизираните периоди са :

2017 г.

1. Декларирани в ГДД вх. № 2202И157042 от 31.08.2018 г.

Счетоводен финансов резултат – загуба – 1 611 820,62 лв.

Общо увеличение на финансовия резултат - 1 351 555,57 лв.

Общо намаление на финансовия резултат – 202,16 лв.

Формиран данъчен финансов резултат – загуба в размер на 260 467,21 лв.

Корпоративен данък – 0,00 лв.

Авансови вноски – 0,00 лв.

Корпоративен данък за внасяне – 0,00 лв.

2. При ревизията е установено :

2.1. Отчетени общо приходи, формирани от увеличение на запасите от продукцията и незавършено производство – 657 821,21 лв.

2.2. Отчетени общо разходи – 2 269 641,83 лв., формирани от : разходи за материали – 1 554,44 лв., разходи за външни услуги – 717 696,30 лв., разходи за амортизация – 202,16 лв., разходи за работна заплата – 190 187,77 лв., разходи за осигуровки – 1 154,64 лв., други разходи – 3 968,90 лв., загуби от обезценка – 1 348 279,72 лв.

2.3. Не са установени несъответствия между данните в оборотната ведомост за 2017 г. и в отчета за приходите и разходите, а и с общия размер на декларираните приходи и разходи с ГДД.

Установено е, че по сметка 751 „Нефинансови приходи за бъдещи периоди“ е осчетоводена сумата в размер на 431 234,50 лв. – платени авансови вноски по предварителни договори за продажба на недвижими имоти.

2.4. Счетоводният финансов резултат за 2017 г. – загуба в размер на 1 611 820,62 лв. е

преобразуван за данъчни цели като:

а) е увеличен, на основание чл. 26, т. 1 и т. 2 от ЗКПО, с 3 073,69 лв. – разходи, несвързани с дейността, които са документално необосновани

б) е увеличен, на основание чл. 54, ал. 2 от ЗКПО, с 202, 16 лв. – годишни счетоводни амортизации

в) е увеличен, на основание чл. 34 от ЗКПО, с 1 348 279,72 лв. – разходи от последващи оценки на активи

г) е намален, на основание 54, ал. 1 от ЗКПО, с 202,16 лв. – отчетени годишни данъчни амортизации.

3. Установени основания за преобразуване на финансовия резултат

3.1. увеличение, на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО – с отчетените разходи в размер на 11 208,71 лв. за наем по Договор от 11.01.2017 г. с А. Н. за апартамент в [населено място], [улица], ет. 2, предоставен за ползване за жилищни нужди

3.2. увеличение, на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО – с отчетените разходи в размер на 13 229,19 лв. за самолетни билети, хотелско настаняване и консултантски услуги на управителя Самех С. Х. След преобразуването, счетоводният финансов резултат за периода е данъчна загуба в размер на 236 029,31 лв.

2018 г.

1. Деклариран в ГДД вх. № 2202И198433 от 29.03.2019 г.

Счетоводен финансов резултат – печалба – 874 564,39 лв.

Общо увеличение на финансовия резултат - 11 144,60 лв.

Общо намаление на финансовия резултат – 639 226,86 лв.

Формиран данъчен финансов резултат – печалба в размер на 246 482,13 лв.

Корпоративен данък – 24 648,21 лв.

Авансови вноски – 0,00 лв.

Корпоративен данък за внасяне – 24 648,21 лв.

2. При ревизията е установено :

2.1. Отчетени общо приходи – 4 547 816,78 лв., формирани от - приходи от продажби на продукция – 3 306 363,32 лв., приходи от продажба на услуги – 8 502,67 лв., приходи от възстановени загуби от обезценки – 374 185,88 лв., приходи от лихви – 29,35 лв., увеличение на запасите от незавършено производство – 858 735,56 лв.

2.2. Отчетени общо разходи – 3 673 252,39 лв. формирани от : разходи за материали – 1 486 154,97 лв., разходи за външни услуги – 1 841 408,78 лв., разходи за амортизация – 808,66 лв., разходи за работна заплата – 297 090,90 лв., разходи за осигуровки – 8 505,48 лв., други разходи – 25 082,52 лв., финансови разходи – 4 422,17 лв.

2.3. Не са установени несъответствия между данните в оборотната ведомост за 2018 г. и в отчета за приходите и разходите, както и с общия размер на декларираните приходи и разходи в ГДД.

2.4. Счетоводният финансов резултат за 2018 г. – печалба в размер на 874 564,39 лв. е преобразуван за данъчни цели като:

а) е увеличен, на основание чл. 26, т. 1 и т. 2 от ЗКПО, с 10 116,79 лв. – разходи, несвързани с дейността, които са документално необосновани

б) е увеличен, на основание чл. 26, т. 6 от ЗКПО, с 219,81 лв. – разходи за начислени глоби, санкции и лихви за просрочие

в) е увеличен, на основание чл. 54, ал. 2 от ЗКПО, с 808, 00 лв. – годишни счетоводни амортизации

г) е увеличен, на основание чл. 34 от ЗКПО, с 374 185,88 лв. – приходи от последващи оценки на активи

д) е намален, на основание 54, ал. 1 от ЗКПО, с 808,00 лв. – отчетени годишни данъчни амортизации

е) е намален, на основание чл. 70, ал. 1 и чл. 71 от ЗКПО, с 264 232,98 лв. – приспадната загуба, формирана през предходния отчетен период – 2017 г.

3. Установени основания за преобразуване на финансовия резултат

3.1. увеличение, на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО – с отчетените разходи в размер на 15 788,49 лв. за наем по Договор от 11.01.2017 г. с А. Н. за апартамент в [населено място], [улица], ет. 2, предоставен за ползване за жилищни нужди и Договор за наем от 28.04.2018 г. с И. Н. А. за апартамент в [населено място], [улица], ет. 2, предоставен за ползване за жилищни нужди

3.2. увеличение, на основание чл. 45 от ЗКПО, с 961 153,50 лв. - стойност на преоценъчния резерв, който е следвало да бъде отписан при отписване на земите като актив – установено е, че преоценъчният резерв участва в стойността на отчетените разходи за строителство, поради което е направен извод, че недвижимите имоти са придобити с цел разработване и препродажба, и след като са отписани като актив не представляват вече инвестиционни имоти. Прието е, че двата имота в [населено място] са използвани от собственика (ревизираното дружество) за изграждане на сгради и последващата им продажба. Констатирано е, че при отписване на активите /процесните недвижими имоти/ в годината на отписването – 2018 г. е следвало да бъде отписан и преоценъчният резерв за всеки актив, което не е направено от ревизираното лице, и така е формирано салдото по сметка 112 към 31.12.2020 г. – 961 153,50 лв.

3.3. увеличение, на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО, с 15 886,19 лв. - отчетени разходи за самолетни билети и консултантски услуги на управителя Самех Х. от Е. до България през Турция – констатирано е, че управителят е гражданин на Е., със статут на продължително пребиваващ чужденец на територията на РБългария, не е командирован до държавата си по произход във връзка с осъществяваната от „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД търговска дейност, а дружеството е със седалище и адрес на регистрация в България и упражнява основната си дейност на нейна територия

3.4. увеличение, на основание чл. 26, т. 2 от ЗКПО, с 4 444,44 лв. – отчетени разходи за възнаграждения на К. Самех Х. поради непредставени месечни отчети или други доказателства за извършената дейност – съответните услуги

3.5. намаление, на основание чл. 71, ал. 1 вр. чл. 70, ал. 2 от ЗКПО, с 236 029,31 лв. – приспадната данъчна загуба от предходни години – за 2017 г.

След извършеното преобразуване счетоводният финансов резултат за периода 2018 г. е данъчна печалба в размер на 1 271 958,42 лв., на който съответства корпоративен данък за 2018 г. – 127 195,84 лв., от които внесен – 24 648,21 лв. на 01.04.2019 г. – за довносяне – 102 547,63 лв. и лихви за периода 01.04.2019 г. – 12.04.2022 г. – 31 564,41 лв.

2019 г.

1. Декларирани в ГДД вх. № 2202И0255315 от 29.06.2020 г.

Счетоводен финансов резултат – печалба – 75 764,27 лв.

Общо увеличение на финансовия резултат - 22 695,53 лв.

Общо намаление на финансовия резултат – 10 137,25 лв.

Формиран данъчен финансов резултат – печалба в размер на 88 322,55 лв.

Корпоративен данък – 8 832,26 лв.

Авансови вноски – 0,00 лв.

Корпоративен данък за внасяне – 8 832,26 лв.

2. При ревизията е установено :

2.1. Отчетени общо приходи – 2 140 704,05 лв., формирани от - приходи от продажби на продукция – 2 129 084,85 лв., приходи от продажба на услуги – 11 566,19 лв., приходи от лихви – 53,01 лв.

2.2. Отчетени общо разходи – 2 064 939,78 лв. формирани от : разходи за материали – 4 236,13 лв., разходи за външни услуги – 1 190 987,04 лв., разходи за амортизация – 10 137,25 лв., разходи за работна заплата – 335 070,34 лв., разходи за осигуровки – 11 387,06 лв., други разходи – 38 676,07 лв., финансови разходи – 4 272,61 лв., намаление на запасите от незавършено производство – 452 489,48 лв.

2.3. Не са установени несъответствия между данните в оборотната ведомост за 2018 г. и в отчета за приходите и разходите, както и с общия размер на декларираните приходи и разходи в ГДД.

2.4. Счетоводният финансов резултат за 2019 г. – печалба в размер на 75 764,27 лв. е преобразуван за данъчни цели като:

а) е увеличен, на основание чл. 26, т. 1 и т. 2 от ЗКПО, с 12 558,28 лв. – разходи, несвързани с дейността, които са документално необосновани

б) е увеличен, на основание чл. 54, ал. 2 от ЗКПО, с 10 137,25 лв. – годишни счетоводни амортизации

в) е намален, на основание 54, ал. 1 от ЗКПО, с 10 137,25 лв. – отчетени годишни данъчни амортизации

3. Установени основания за преобразуване на финансовия резултат

3.1. увеличение, на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО със 17 798,04 лв. отчетени разходи за наем по Договор за наем от 28.04.2018 г. с И. Н. А. за апартамент в [населено място], [улица], ет. 2, предоставен за ползване за жилищни нужди

3.2. увеличение, на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО, с 12 064,66 лв. - отчетени разходи за самолетни билети за пътуване от К., Е. до С. през И. и обратно на управителя и консултантски услуги

3.3. увеличение, на основание чл. 26, т. 2 от ЗКПО, с 26 666,64 лв. – отчетени разходи за възнаграждения на К. Самех Х. поради непредставени месечни отчети или други доказателства за извършената дейност.

След извършеното преобразуване счетоводният финансов резултат за периода е данъчна печалба в размер на 144 851,89 лв. и размер на корпоративния данък за 2018 г. – 14 485,19 лв., от които внесен – 8 832,26 лв. на 03.07.2030 г. – за довносяне – 5 652,93 лв. и лихви за периода 01.07.2020 г. – 12.04.2022 г. – 1 029,68 лв., от които внесени – 7 ,36 лв. – за довносяне – 1 022,32 лв.

2020 г.

1. Декларирани в ГДД вх. № 2202И0308639 от 30.09.2021 г.

Счетоводен финансов резултат – загуба – 64 153,93 лв.

Общо увеличение на финансовия резултат - 72 802,79 лв.

Общо намаление на финансовия резултат – 19 061,53 лв.

Формиран данъчен финансов резултат – загуба в размер на 10 412,67 лв.

Корпоративен данък – 0,00 лв.

Авансови вноски – 0,00 лв.

Корпоративен данък за внасяне – 0,00 лв.

2. Установено при ревизията :

2.1. Отчетени общо приходи – 2 790 641,90 лв., формирани от - приходи от продажби на продукция – 2 756 955,08 лв., приходи от продажба на услуги – 987,00 лв., приходи от лихви – 11,92 лв., други приходи – 32 687,90 лв. – продажба на шахтов трафопост без оборудване

2.2. Отчетени общо разходи – 2 854 795,83 лв. формирани от : разходи за материали – 3 341,91 лв., разходи за външни услуги – 1 206 255,14 лв., разходи за амортизация – 19 061,53 лв., разходи за работна заплата – 335 485,35 лв., разходи за осигуровки – 11 467,11 лв., други разходи – 10 048,85 лв., финансови разходи – 2 056,89 лв., разходи за лихви – 48 600,00 лв., намаление на запасите от незавършено производство – 200 774,71 лв.

2.3. Не са установени несъответствия между данните в оборотната ведомост за 2018 г. и в отчета за приходите и разходите, както и с общия размер на декларираните приходи и разходи с ГДД.

2.4. Счетоводният финансов резултат за 2020 г. – загуба в размер на 64 153,93 лв. е преобразуван за данъчни цели като:

а) е увеличен, на основание чл. 26, т. 1 и т. 2 от ЗКПО, с 4 062,36 лв. – разходи, несвързани с дейността, които са документално необосновани

б) е увеличен, на основание чл. 26, т. 6 от ЗКПО, с 1 078,90 лв. – разходи за начислени глоби, санкции и лихви за просрочие

в) е увеличен, на основание чл. 54, ал. 2 от ЗКПО, с 19 061,53 лв. – годишни счетоводни амортизации

г) е намален, на основание 54, ал. 1 от ЗКПО, с 19 061,53 лв. – отчетени годишни данъчни амортизации.

3. Установени основания за преобразуване на финансовия резултат

3.1. увеличение, на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО – с отчетените разходи в размер на 17 396,13 лв. за наем по Договор от 28.04.2018 г. с И. Н. А. за апартамент в [населено място], [улица], ет. 2, предоставен за ползване за жилищни нужди

3.2. увеличение, на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО, с 5 550,06 лв. - отчетени разходи за самолетни билети и консултантски услуги на управителя Самех Х. от Е. до България през Турция – констатирано е, че управителят е гражданин на Е., със статут на продължително пребиваващ на територията на РБългария, не е командирован до държавата си по произход във връзка с осъществяваната от „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД търговска дейност, а дружеството е със седалище и адрес на регистрация в България и упражнява основната си дейност на нейна територия

3.3. увеличение, на основание чл. 26, т. 2 от ЗКПО, с 26 666,64 лв. – отчетени разходи за възнаграждения на К. Самех Х. поради непредставени месечни отчети или други доказателства за извършената дейност.

След извършеното преобразуване счетоводният финансов резултат за периода е данъчна печалба в размер на 39 200,16 лв. и размер на корпоративния данък за 2020 г. – 3 920,02 лв. - невнесен, и лихви за периода 01.07.2021 г. – 12.04.2022 г. – 311,45 лв.

Определена е и лихва, на основание чл. 89, ал. 5 от ЗКПО в размер на 637,94 лв. за периода 16.04.2019 г. – 31.12.2019 г. върху сумата от 8 832,26 лв., от които внесени – 637,94 лв.

Въз основа на тези фактически констатации са обосновани предложенията за допълнително определяне на задължения за корпоративен данък за ревизираните периоди 2018 г., 2019 г. и 2020 г.

В мотивите на Ревизионния акт във връзка с Възраженията на жалбоподателя по приложението на чл. 45 от ЗКПО е посочено (*стр. 3 - стр. 5 от РА – л. 64 – л. 65*), че през 2017 г. „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД е извършило обезценка на два от закупените през същата година поземлени имоти - в [населено място] (НА № 33 от 02.02.2017 г.) и единият от имотите в [населено място] (НА № 100 от 15.06.2017 г.) и е отчело разходи от обезценка в размер на 1 348 279,72 лв., с която сума в посока увеличение е преобразуван финансовия резултат за 2017 г. През следващия период – 2018 г. дружеството е извършило преценка на двата имота в [населено място] придобити през 2017 г.. Положителната разлика между цената на придобиване (историческа цена) и пазарната оценка (справедлива цена) е отчетена за всеки от имотите по кредита на сметка 112 «Резерви от последваща оценка на дълготрайни активи». На органите по приходите са представени оценки за определяне на пазарната стойност на имотите в съответствие с изискванията на международните счетоводни стандарти за оценяване и определяне на справедливата (реалната) цена на имотите, в която не е включен ДДС. За имот 68134.1609.2218 са представени две пазарни оценки

– от 22.12.2017 г., изготвена от Д. Д., според която имотът е на стойност 99 027,00 лева

- от 31.12.2018 г., изготвена от Д. Т., според която имотът е на стойност 953 450,00 лева

За имот 68134.1609.3022 е представена пазарна оценка от 31.12.2018 г. изготвена от Д. Т., според която при използване на метода на сравнителните продажби, стойността е 531 560,00 лв.

През 2018 г. са отчетени приходи от обезценка в размер на 374 185,88 лева, които са отразени в Отчета за приходи и разходи, както и в ГДД по чл. 92 от ЗКПО. С тази сума – 374 185,88 лева е намален финансовият резултат по чл. 34 от ЗКПО. През същия период – 2018 г. са извършени счетоводни записвания № 1388 и № 1399, с които поземлените имоти са отписани като дълготраен актив от сметка 201 и са отразени счетоводно по сметка 601. Приключени са по сметка 611 със счетоводни записвания № 1401 и № 1400, с които е формирана себестойността на произвежданата продукция (изгражданите сгради). През същия период органите по приходите са констатирали отчетени приходи от продажби на продукция (недвижими имоти – апартаменти, парко места, офиси) и признати за тях разходи. Формираният финансов резултат от тази дейност е печалба. Посочено е, че към 31.12.2020 г. стойността на разходите, които не са признати със съпоставими приходи за обекти в двете строящи се сгради Академика 1 и Академика 2 е съответно 159 385,90 лева и 258 009,79 лева и отразява размера на незавършеното строителство за всяка от сградите.

Въз основа на тези данни е направен извод, че поземлените имоти са придобили с цел разработване и препродажба, поради което не представляват инвестиционни имоти, по смисъла на § 9 от М. 40. Прието е, че се касае за имоти в процес на изграждане, с цел продажба и така е обосновано становище, че при отписване на имотите е следвало да бъде отписан и преоценъчният резерв за всеки от активите, което не е направено. Преоценъчният резерв в размер на 961 153,50 лв. е формирал салдото по сметка 112 «Резерви от последваща оценка на дълготрайни активи» и към 31.12.2020 г.

Според представляващия ревизираното дружество не е налице отписване на активи, така както са приели в РД органите по приходите, а трансформиране на активи – от дълготрайни материални активи в разходи за материали, формиращи себестойност на бъдещата продукция, която е предназначена за продажба на трети лица и е част от условията по сключените договори за покупко – продажба на НИ. В този смисъл, според жалбоподателя осчетоводяването също

отразява преобразуването на ДМА в материален актив, но не и продажба/замяна/други действия на разпореждане със сходен актив, които изискват отписване на активите, съгласно т. 11 на М. 16. Възражението е прието за неоснователно и некореспондиращо с фактическите данни, включително и с възприетите от дружеството принципи на осчетоводяване, доколкото твърдяното трансформиране на ДМА в друг вид актив – разход за строителство изключва приложението на Международен счетоводен стандарт 16, на който се позовава дружеството. Посочено е, че е безспорна промяната на предназначението на поземлените имоти, което предполага отчитане на разходите за строителство на обектите в жилищните сгради с прилагане на друг международен счетоводен стандарт. Мотивирано е становище, че осчетоводяването на ДМА (земи) в себестойността на изградени строителни обекти следва да елиминира ефекта на преоценката, което се постига с прилагане на чл. 45 от ЗКПО, затова и законосъобразно финансовият резултат за 2018 г. е преобразуван в посока увеличение със стойността на преоценъчния резерв – 961 153,50 лв.

По повод възражението, че наетите имоти се ползват за оперативната дейност на дружеството – за срещи с клиенти и от персонала на «РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС» ООД, а имотът на [улица], ет. 4 посочен като адрес на управление е адресът на адвокатската кантора, която предоставя юридическите услуги на дружеството, докато фактически за офис се ползва имота на [улица], [жилищен адрес] в мотивите на Ревизионния акт (стр. 6 - л. 65-гръб) е прието, че от приложения и представен в ревизионното производство Приемо предавателен протокол е видно, че апартаментът е обзаведен и предназначен за жилищни нужди, а не за административни цели. Поставен е акцент върху липсата на представени данни и документи, включително и с Възражението по чл. 117, ал. 5 от ДОПК относно начина на ползване на наетите апартаменти. Посочено е и, че към момента на извършване на ревизионното производство срока на договорите е изтекъл, което изключва възможността обективно да се установят данни за състоянието им към предшестващите периоди включени в обхвата на ревизията. С позоваване на информация от масивите на НАП относно броя на наетите лица по трудови правоотношения в «РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС» ООД е поставена под съмнение достоверността на твърденията, че наетите имоти са ползвани от служители на дружеството.

За неоснователни са възприети и възраженията относно увеличението на финансовия резултат, по реда на чл. 26, т. 1 и т. 2 от ЗКПО, с размера на разходите на управителя за пътуване от и до България и за престой в страната. Посочено е, че липсата на представени доказателства, че разходите за пътуване до държавата по произход са свързани с осъществяваната от ревизираното дружество икономическа дейност, независимо от факта, че управителят не е местно лице не могат да бъдат признати за данъчни цели като разходи за живеене и придвижване от мястото на живеене до месторабота, ако не се касае за хипотезата на чл. 210, ал. 1 от ЗКПО. Цитирана е нормата на чл. 33, ал. 3 от ЗКПО, според която не се допуска признаване за данъчни цели на разходи за пътуване и престой на физически лица, ако са извършени в качеството на съдружници и акционери. Направен е категоричен извод, че се касае до разходи за лични нужди, които не могат да бъдат отчетени за данъчни цели като свързани с икономическата дейност на «РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС» ООД.

Като основателно, с оглед на представените доказателства, е прието единствено възражението относно непризнатите разходи за консултантски услуги. Отчетено е, че според естеството на договорените и извършени услуги – финансови консултации, тези разходи са елемент от възнагражденията за технически услуги, съгласно чл. 8 от Закона за данък върху доходите на физическите лица. От данните в информационните масиви на НАП е установено, че ревизираното дружество е подавало декларации по чл. 73 от ЗДДФЛ и за всеки отчетен период са декларирани

коректно изплатените доходи на консултанта.

С Ревизионния акт са установени допълнителни задължения по ЗКПО за довносяне, както следва: за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. – в размер на 102 103,19 лева и лихви за просрочие в размер на 35058,23 лева

за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. – в размер на 2986,26 лева и лихви за просрочие в размер на 646,25 лева.

за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. – в размер на 1253,36 лева и лихви за просрочие в размер на 144,15 лева.

Само за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. не са установени допълнителни задължения по ЗКПО.

Срещу Ревизионния акт е подадена жалба, вх. № 53-03-2424/02.09.20222 г. (л. 86 – л. 114) от пълномощник на управителя – адв. И. И., към която е приложено копие от Договора за консултантски услуги от 30.10.2018 г. с К. Самех С. Х., копие на отчет за прогнозните парични потоци и доклад за изпълнение на продажбите в двете строящи се сгради – Академика 1 и Академика 2. С Решение № 1761 от 07.11.2022 г. на директора на Дирекция „ОДОП“ (л. 14 – л. 24) Ревизионният акт е потвърден.

В мотивите на решението подробно са възпроизведени възраженията относно приложението на чл. 45 от ЗКПО, което според дружеството жалбоподател е резултат на допуснати нарушения при прилагане на Закона за счетоводството, Счетоводен стандарт 18, М. 16 – за 2017 г. и МСФО 15 за финансовата 2018 г. Прието е, че при неоспорените фактически констатации органите по приходите правилно са направили извод, че заедно с отписването /трансформирането/ на имотите като дълготрайни активи и трансформирането им в материални запаси е следвало в годината на отписването – 2018 г. да бъде отписан и преоценъчния резерв, относим за всеки актив. Обърнато е внимание, че счетоводният финансов резултат се увеличава тогава когато има отписан резерв от последваща оценка (преоценъчен резерв) или когато е налице отписване на активи, които не са данъчни амортизируеми активи. Посочено е, че отписването на преоценъчния резерв се извършва едновременно с отписването на активите във връзка с които е създаден този преоценъчен резерв, единствено по отношение на активи, които не са данъчни амортизируеми, какъвто актив е земята. Застъпено е становище, че извършеното преобразуване с обжалвания РА на годишния финансов резултат за 2018 г. съответства на основния счетоводен принцип за съпоставимост на приходите и разходите, доколкото ако преоценъчният резерв не е отписан заедно с актива и не е отчетен прихода от преоценката, при отчитане на приходите от продажба на продукцията едностранно във финансовия резултат -чрез вписване себестойността на продадената продукция, и по-конкретно чрез отразяване единствено на намалението на запасите от незавършено производство в разходната част на Отчета за приходи и разходи, ще се получи завишен размер на разходите, който няма да е съответен на реализирания приход от преоценката.

Със сходни на изложените и в РА мотиви – непредставени доказателства, горестоящият административен орган е приел, че отчетените разходи за наем на недвижими имоти, за самолетни билети и настаняване, както и за консултантски услуги на управителя, не са свързани с дейността на ревизираното дружество и не могат да бъдат признати за данъчни цели. Констатирал е, че в жалбата срещу Ревизионния акт са възпроизведени възраженията по чл. 117, ал. 5 от ДОПК относно предоставените консултантски услуги, въпреки че са уважени и не е приложена предложената с РД корекция на финансовия резултат.

Решението на директора на Д „ОДОП“ – С. е връчено по реда на чл. 30, ал. 6 от ДОПК на 08.11.2022 г. (л. 25).

По искане на процесуалния представител на жалбоподателя в съдебното производство като

писмени доказателства са приети справки от Агенция по вписванията за периода 01.12.2015 г. – 17.10.2023 г. (л. 210 – л. 256) и експертно становище, изготвено по конкретно формулирани въпроси (л. 160). В приетото без възражения от страните заключение на Съдебно счетоводната експертиза (т. III, стр. 2 - л. 171 от делото) и в приложената електронна кореспонденция между експерта и представител на ревизираното дружество, е отразено, че за изпълнение на възложените задачи са ползвани документи, значителна част от които са приложени и към ревизионната преписка, а останалите са предоставени на органите по приходите при проверката на място, обсъждани са и са послужили за формиране на констатациите в РД и РА, а и на изводите в решението на директора на Д „ОДОП“. Към заключението е приложен технически носител на информация (1 бр. флашка), върху който е възпроизведена информацията, предоставена на експерта.

В заключението на приетата Съдебно счетоводна експертиза е посочено, че „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД прилага двустранна форма на счетоводно записване. През ревизираните периоди е организирано и водено текущо счетоводно отчитане в съответствие с утвърден от ръководителя сметкоплан. Разходите за изграждане на двата строителни обекта са отчитани по икономически елементи по сметки от група 60, както и по предназначение - по сметка 611.

Въведени са аналитичности за отделните обекти – Академика 1, Академика 2, С., трафопост, включително и за отчитане на приходите. Според счетоводната си политика, през 2017 г. дружеството е отчитало търговските сделки, в които е участвало, прилагайки Националните счетоводни стандарти. През 2018 г. са прилагани Международните счетоводни стандарти (М.) и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и по-конкретно МСФО 15 и Разяснение 15 на Комитета за разяснение на международен стандарт за финансово отчитане (КРМСФО)-„Споразумения за строителство на НИ“.

В заключението е посочено, че съгласно т. 10 от КРМСФО дали за дадено Споразумение за строителство е приложим М. 11 „Договори за строителство“ или М. 18 „Приходи“ значение имат условията по договора. Когато договорът е за изграждане на дълготраен актив с един инвеститор (клиент), който може да определи основните структурни елементи на проекта преди да започне строителството или да определи основните структурни промени в хода на осъществяване на строителните дейности, договорът се отчита по М. 11. За дейността на «РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС» ООД експертът е посочил като приложим М. 18 «Приходи» и МСФО 15 «Приходи от Договори с клиенти». Приел е, че «РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС» ООД е предприятие инвеститор при изграждане на двете жилищни сгради върху собствени поземлени имоти, иначе казано, произвежда и отчита незавършено строителство в Годишните си отчети и в Баланса - като актив до завършване на сградите и издаване на Акт 16. Казано по друг начин – дружеството произвежда продукция – апартаменти, а приходите от реализирането ѝ подлежат на отчитане по реда на СС 18 – «Приходи», ако се прилагат Н., както е установено за 2017 г. или МСФО 15 - за периода 2018 г. Вещото лице е посочило, че придобитите през 2017 г. НИ от «РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС» ООД са класифицирани като «имоти», без да е обявено намерението на собствениците за целта, за която ще ги ползват.

В заключението е отразено, че към 31.12.2017 г. е приложен СС 16 «Дълготрайни материални активи» и е извършена обезценка въз основа на представените оценки от независими оценители. Експертът е описал счетоводните записвания по повод придобиването на процесните имоти. Посочил е, че имотите са заведени по цена на придобиване, която е увеличена с разходите, включващи местни данъци, нотариални такси и такси за вписване. Към 31.12.2018 г. закупените имоти в [населено място] се ползват като терен, върху който друга фирма – строител изгражда жилищни сгради с обекти – жилищни имоти, паркинги и други нежилищни части от името

инвеститора - «РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС» ООД. Закупеният имот в [населено място] и към 31.12.2018 г. е отчитан като «имот» поради липса на договор за строеж.

Според вещото лице има реално счетоводно отписване на недвижимите имоти и трансформирането им като материален запас през 2018 г., а именно чрез прехвърляне на двата имота в [населено място] по балансова стойност към 28.12.2018 г. от сметка 201 в сметка 611 и включването им в Баланса в статия «Незавършено производство». Експертът е посочил, че в случая е приложен М. 16, § 68А според който *«Дадено предприятие, което в хода на обичайната си дейност рутинно продава активи на имоти, машини и съоръжения, които е държало за отдаване под наем, следва да прехвърли тези активи в материалните запаси по тяхната балансова стойност, когато престанат да бъдат отдавани под наем и станат държани за продажба. Постъпленията от продажбата на такива активи се признават като приходи в съответствие с М. 18 «Приходи». МСФО 5 не се прилага, когато активи, държави за продажба в обичайния ход на дейността, бъдат прехвърлени към материални запаси»*.

В заключението е отразено, че след 28.12.2018 г. М. 16 е неприложим за тези имоти и затова към 31.12.2018 г. в заключението е посочено, че няма клас «имоти» към който може да се приложи модел на преоценка, съгласно т. 31 от М. 16, поради което формираният преоценъчен резерв е без основание.

Въз основа на прилаганата счетоводна политика от „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД вещото лице е приело, че част от заложените критерии в М. 18 „Приходи от договори с клиенти“ не са напълно изпълнени за 2017 г. и 2018 г. В заключението е посочено (стр. 17 – л. 186), че по решение на съдружниците приходите от предварителните договори до приключване на строителството и издаване на Акт 16 се измерват със степента на изпълнение на задължението за изграждане на жилищните сгради. Признатите приходи за периода 2018 г. – 2020 г. са остойностени по обекти. Авансовите вноски по Предварителните договори са отчитани по сметка 751 „Нефинансови приходи за бъдещ период“ в две подсметки 751/1 – Приходи сграда Академика 1 и 751/2 – Приходи от сграда Академика 2. В заключението са посочени и направените разходи за СМР към 31.12.2018 г., отчетените приходи от продажба на продукцията и реално постъпилите платени суми по договорите.

Отразено е, че първата продажба на идеални части от недвижимите имоти е от 21.05.2019 г., а в периода 2019 г. - 2020 г. са вписани 19 нотариални актове за продажби на НИ в новостроящите се сгради. Констатирано е, че в счетоводните регистри няма отразени операции през 2019 г. – 2020 г. по салдото на сметка „Преоценъчен резерв“. Експертът е посочил, че за тези периоди в ГДД по чл. 92 от ЗКПО няма преобразуване на финансовия резултат в посока увеличение, съгласно чл. 45 от ЗКПО. Според вещото лице, през 2018 г. неправилно е извършена преоценка, съгласно т. 31 от М. 16 на несъществуващи нетекущи активи – имоти като със сумата от 961 153,50 лева е завишена стойността на незавършеното строителство към 31.12.2018 г. Въпреки това е изразено становище, че фиска не е ощетен, защото завишаването не е било отразено в текущите приходи и разходи на дружеството и в Отчета за приходи и разходи за 2018 г.

В периода 2019 г. – 2020 г. вещото лице е констатирало, че незавършеното производство е претърпяло различни счетоводни операции за отписване на стойност в текущи разходи според етапа на завършеност. Сумата от 961 153,50 лв. е отразена в текущите разходи и съобразно коефициентът на признаване на разходите е отчетена и в Отчета за приходи и разходи, а това според експерта води до ощетяване на фиска. Констатирано е, че не е отразено увеличение на преоценъчния резерв, на основание чл. 45 от ЗКПО, формиран от земите, които се ползват като терени за изграждане сградите Академика 1 и Академика 2.

Описаните релевантни за правния спор факти позволяват да се направят следните правни

изводи :

Жалбата е подадена в преклузивния срок по чл. 156, ал. 1 от ДОПК (решението на директора на Дирекция „ОДОП“ е връчено на 08.11.2022 г., а жалбата е с вх. № 53-00-177 от 23.11.2022 г. по описа на Д «ОДОП»), от надлежна страна – адресат на издадения от органите по приходи Ревизионен акт с правен интерес от оспорването.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Ревизионното производство е проведено от органи по приходите, от съответната на изискванията на чл. 7, ал. 1 и чл. 8, ал. 1, т. 3 от ДОПК териториална дирекция на НАП. Не е спорно служебното качество на участвалите в контролната дейност - органът възложил ревизията изпълнява длъжността началник на сектор „Ревизии“ в Дирекция „Контрол“ при ТД на НАП – С., а членовете на ревизиращия екип са служители на същата дирекция. Материалната компетентност на органа възложил ревизията произтича от нормата на чл. 112, ал. 2, т. 1 от ДОПК и делегираните правомощия със Заповедта на директора на ТД на НАП – С. № РД-01-128 от 18.02.2020 г.

Значителна част от документите в ревизионно производство са създадени като електронни, по смисъла на чл. 3, т. 35 от Регламент (ЕС) № 910/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. относно електронната идентификация и удостоверителните услуги при електронни трансакции на вътрешния пазар и за отмяна на Директива 1999/93/ЕО и съдържат електронни изявления. За тях е приложима фикцията на чл. 3, ал. 2 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги (ЗЕДЕУУ) относно писмената форма за действителност. Съгласно чл. 4 от ЗЕДЕУУ автор на електронното изявление е физическото лице, което се сочи в изявлението като негов извършител. Разпоредбите на ал. 3 и ал. 4 на чл. 13 от ЗЕДЕУУ определят квалифицирания електронен подпис (КЕП) като усъвършенстван електронен подпис, който отговаря на изискванията на чл. 16 от ЗЕДЕУУ и има значение на саморъчен подпис. Доказателствената стойност на подписан с КЕП електронен документ е приравнена на саморъчно подписан писмен документ (чл. 13, ал. 4 от ЗЕДЕУУ).

Представени са удостоверения за валидно издадени КЕП на участвалите в ревизионното производство органи по приходите, а и на издалия заповедта за делегиране на правомощия директор на ТД на НАП – С., които отговарят на изискванията на чл. 24, ал. 1 от ЗЕДЕУУ (л. 72 – л. 85).

Ревизионният акт е издаден като електронен документ, в предвидената форма и съдържа реквизитите по чл. 120, ал. 1 от ДОПК – посочени са фактическите и правни основания за издаването му, а в диспозитивната част в табличен вид са отразени основаниято, данъчният период, размерът на установените данъчни задължения, а и на задълженията за лихви. Изложени са подробни мотиви относно приложените материално правни норми при определяне на допълнителните задължения за корпоративен данък за ревизираните периоди 2018 г., 2019 г. и 2020 г., както и по всички възражения на ревизираното дружество.

Изложеното дава основание на настоящия съдебен състав да приеме за неоснователни възраженията в жалбата за липса на компетентност на органите извършили ревизията и неспазване на сроковете за провеждането ѝ. В съответствие с изискванията на чл. 114, ал. 2 от ДОПК, със заповеди за изменение Заповедта за възлагане на ревизия срокът на ревизията е удължен до 01.04.2022 г., а РД е издаден в предвидения в чл. 117, ал. 1 от ДОПК - 14 дневен срок след приключване на ревизията. Ревизионното производство е проведено при спазване на административно производствените правила и обективно изясняване на фактическите обстоятелства от значение за определяне на данъчните задължения. На ревизираното дружество е предоставена възможност да участва пълноценно в производството и да ангажира всички

относими доказателства в подкрепа на становищата си.

Спорът по приложението на материалния закон е свързан с възприетите и в решението на директора на Дирекция „ОДОП“ изводи на органите по приходите за липса на достатъчно доказателства, въз основа на които може да се приеме за установено, че разходите за наем, за самолетни билети и за настаняване при пътуванията на един от управителите до държавата му по произход – Е. и обратно до България, са пряко свързани с осъществяваната от «РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС» ООД икономическа дейност на територията на България през ревизираните периоди 2017 г. – 2020 г. и относно приложението на чл. 45 от ЗКПО.

Тезата на жалбоподателя, защитавана и в настоящото производство, че наетите две жилища в [населено място], както и направените разходи за самолетни билети от България до Е. и обратно, и за настаняване при престоя в България на единия от управителите на дружеството са пряко свързани с осъществяваната независима икономическа дейност на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ЕООД не съответства на събраните доказателства и законосъобразно не е възприета както от ревизиращия екип, така и от по -горестоящия административен орган, и е дала основание за увеличение на счетоводния финансов резултат, по реда на чл. 26, т. 2 от ЗКПО, съответно с установените стойности за всеки от ревизираните периоди.

В задължение на органите по приходите, съответно на принципите за обективност и служебното начало, е вменено събирането на доказателства в ревизионното производство за установяване на фактите от значение за определяне на данъчните задължения. Идентично задължение законодателят е вменил и на задълженото лице с нормата на чл. 37, ал. 2 от ДОПК, с оглед на предвидената възможност в чл. 37, ал. 1, изр. първо от ДОПК доказателства да се събират и по инициатива на субекта.

Законосъобразно е становището на органите по приходите, че установеното предназначение на наетите имоти – апартаменти е за задоволяване на жилищни нужди, поради което на доказване подлежи ползването с друга цел, различна от основното им предназначение, а именно ползването за осъществяваната икономическа дейност на данъчния субект. От жалбоподателя в ревизионното производство, а и в настоящото не са представени доказателства за твърдяното ползване на жилищата от конкретни служители на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД, както и за осъществявани срещи с клиенти, включително за публичното оповестяване - реклами, съобщения и/или друг представяне на информация чрез други средства, затова, че единият или и двата наети имота се ползват като офиси на дружеството. Отразените счетоводно разходи за ползването на жилищата не е достатъчно, за да удостоверят предназначението, с което са ползвани за срока на представените в ревизионното производство Договори за наем сключени през 2017 г. и 2018 г. Тези факти подлежат на доказване съгласно общите принципи на разпределяне на доказателствената тежест в АПК и ГПК, доколкото в ДОПК не се съдържат специални правила а разпоредбата на чл. 154, ал. 1 от ГПК, приложима съгласно § 2 ДР но ДОПК, задължава всяка страна да установи фактите, на които основава своите искания и възражения. В този смисъл, законосъобразно в Решението на директора на Дирекция „ОДОП“ е отразено, че задължение на ревизираното дружество е било да докаже твърденията си, че наетите жилища са ползвани за осъществяваната независима икономическа дейност. Такива доказателства не са представени и в съдебното производство, поради което в тази й част жалбата като неоснователна следва да бъде оставена без уважение.

Законосъобразно е и извършеното увеличение на финансовите резултати за 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 2020 г. със стойността на отчетените разходи за самолетни билети, хотелско настаняване и консултантски услуги на управителя Самех С. Х.. Жалбоподателят не твърди „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД да е осъществявала търговска дейност извън територията на РБългария през

ревизираните периоди. Дружеството е със седалище и адрес на управление в [населено място], а управителят Самех Х. е чужденец с разрешено продължително пребиваване на територията на страната, което не просто му позволява, а предполага адресна регистрация на територията на страната. За да бъдат признати за данъчни цели, по смисъла на чл. 33 от ЗКПО, разходите за пътуване до Е. и обратно до България, включително за хотелско настаняване е било необходимо да се представят доказателства, че са свързани с осъществявана от „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД дейност, а такива не са ангажирани и в съдебното производство. Разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗКПО предполага кумулативното наличие на две условия - пътуването и престоят да са извършени във връзка с дейността на данъчно задълженото лице, както и физическите лица, извършили пътуването и престоят, да са в трудови правоотношения с данъчно задълженото лице или да са наети от него в рамките на извънтрудови правоотношения, включително като управители, членове на управителни или контролни органи на данъчно задълженото лице. В настоящия казус безспорно установено е второто, но не и първото условие, за да се приложи нормата на чл. 33, ал. 1 от ЗКПО, поради което жалбата и в тази ѝ част като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

Относно преобразуването на финансовия резултат на основание чл. 45 ЗКПО със стойността на преоценъчен резерв, съдът намира за законосъобразни фактическите и правни изводи на органите по приходите. В този смисъл е и заключението на назначената Съдебно счетоводна експертиза, в което изрично е посочено, че през 2018 г. неправомерно е извършена преоценка по т. 31 от М. 16 на несъществуващи нетекущи активи /имоти/ като е завишена стойността на незавършеното производство към 31.12.2018 г. със сумата от 961 153,50 лв. Цитираната от експерта т. 31 на М. 16 предвижда, че след първоначалното признаване за актив, всеки имот, машина и съоръжение, чиято справедлива стойност може да се оцени надеждно, се отчита по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използване на справедливата стойност към датата на счетоводния отчет за финансово състояние. Експертът е констатирал, че сумата от 961 153,50 лв. не е била отразена в текущите приходи и разходи на дружеството, и не е залегнала и в Отчета за приходи и разходи за периода 2018 г., но категорично е установил, че дружеството е прехвърлило балансовата стойност на двата имота към 28.12.2018 г. и те участват в Баланса като „Незавършено производство“. Уточнено е изрично, че именно по този начин е станало счетоводното им отписване като „имоти“ и завеждането им като материални запаси, актив, държани за продажба. В експертизата е отразено и, че М., МСФ и КРМСФО, на които се позовава жалбоподателят са стандарти, които са общовалидна счетоводна рамка за всички държави, които са ги приели и правилата е параграфите в тях касаят единствено и само счетоводните записи и отразявания без оглед на правни норми, които са различни за националните законодателства. В този аспект е уточнено, че след трансформирането на имотите като „незавършено производство“ за тях е неприложим М. 16 т. 31 и не би следвало въобще се да формира преоценъчен резерв за 2018 г. защото към тази дата дружеството вече не е имало дълготрайни активи клас „земи“.

С оглед на изложеното, законосъобразно органите по приходите са приели, че във връзка с трансформирането на имотите от дълготрайни активи в материални запаси, в годината на отписването им – 2018 г. е следвало да бъде отписан и преоценъчният резерв, относим за всеки от имотите. Съгласно разпоредбата на чл. 45 от ЗКПО счетоводният резултат се увеличава тогава когато е налице отписан резерв от последваща оценка /преоценъчен резерв/, а и когато е налице

отписване на активи, които не са данъчни амортизируеми активи. Затова и отписването на преоценъчния резерв се извършва едновременно с отписването на активите, във връзка с които е създаден този преоценъчен резерв, доколкото не е спорно, че придобитите имоти не са трансформирани в инвестиционни имоти, за които приложима е хипотезата на чл. 45, ал. 3 от ЗКПО.

Изложеното дава основание на настоящия съдебен състав да приеме, че не са налице основания за изменение или отмяна на обжалвания ревизионен акт.

При този изход на спора, на основание чл. 161, ал. 1, предл. трето от ДОПК, с оглед своевременно направеното искане от процесуалния представител на ответника, в тежест на жалбоподателя следва да се възложи заплащането на юрисконсултско възнаграждение за процесуално представителство определено, съгласно чл. 8, ал. 1 във вр. чл. 7, ал. 2, т. 5 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатската работа, в приложимата ѝ редакция към датата на разглеждане на делото и обявяването му за решаване, а именно в размер на 10 365 (*десет хиляди триста шестдесет и пет*) лева, което е съответно на фактическата и правна сложност на конкретния казус, а и на процесуалната активност на пълномощника на ответната страна при участието му в проведените съдебни заседания.

Мотивиран от изложеното и на основание чл. 160, ал. 1, предл. последно от ДОПК, Административен съд – София – град, Първо отделение, 26 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „РОЗЕТТА ПРОПЪРТИС“ ООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ет. 4, представлявано от управителя Х. М. С. С. М. гражданин на Е., депозирана чрез пълномощник - адв. Л. Х., АК – Б. против Ревизионен акт № Р-22220221005887-091-001 от 18.08.2022 г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП – С., потвърден с Решение № 1761/07.11.2022 г. на директора на Дирекция „Обжалване и данъчно осигурителна практика“ - С. при Централно управление на Националната агенция за приходите, с който са установени задължения по Закона за корпоративното подоходно облагане за данъчни периоди 2018 г., 2019 г. и 2020 г. с общ размер от 106 342,81 лв. и лихви за просрочие в размер на 36 493,93 лв.

ОСЪЖДА „Розетта пропъртис“ ООД, ЕИК[ЕИК], , със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ет. 4, представлявано от управителя Х. М. С. С. М. гражданин на Е. да заплати на Национална агенция за приходите, на основание чл. 161, ал. 1, предл. трето от ДОПК, сумата от 10 365,00 (*десет хиляди триста шестдесет и пет*) лева юрисконсултско възнаграждение за процесуално представителство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщението на страните за постановяването му.

СЪДИЯ: