

РЕШЕНИЕ

№ 31712

гр. София, 11.08.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 45 състав, в публично заседание на 14.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгени Стоянов

при участието на секретаря Теменужка Стоименова, като разгледа дело номер **2014** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 156-161 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК), във връзка с чл. 226 от АПК.

Делото се гледа отново от първоинстанционния съд след връщането му от Върховния административен съд с Решение № 1332 от 06.02.2026 г. по адм. д. № 11914 / 2025 г. по описа на ВАС, Осмо отделение. С това решение актът на АССГ е обявен за нищожен. Според върховните съдии съгласно чл. 172а, ал. 3 от АПК решението се подписва от съдията/съдиите, взели участие в постановяването му. Когато някой от съдиите не може да го подпише, председателят отбелязва върху решението причините за това. Решението има силата на съдебен акт едва след подписването му от всички членове на състава, а в случая делото е разгледано от един съдия от Административен съд – София-град съгласно чл. 164 от АПК. За да е валидно, решението трябва да бъде изготвено в писмена форма и да е подписано. Неподписаното решение е нищожно и не поражда визираните в него последици.

В настоящия случай в нарушение на разпоредбата на чл. 172а, ал. 3 от АПК обжалваният съдебен акт не е подписан от съдията, постановил решението. Допуснатото нарушение обуславя нищожност на съдебния акт по смисъла на чл. 209, т. 1 от АПК, поради което същото е обявено за нищожно и делото е върнато на Административен съд – София-град за разглеждането му от друг съдебен състав.

Първоначално делото е било образувано по жалба на „Тобо Резидънс“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], срещу Ревизионен акт № Р-22002223003680-091-001 от 11.01.2024г., издаден от М. Й. С. - орган, възложил ревизията, и М. К. М. – ръководител на ревизията, в частта, в която е потвърден с Решение № 904 от 01.07.2024 г. на директора на дирекция ОДОП при ЦУ на НАП.

В жалбата се твърдят допуснати нарушения на процесуалните правила- липсата на мотиви в издадения РА и конкретно- липсващи фактически констатации при неправилно препращане към мотивите на РД. Оспорват се изводите на ревизиращите по отношение извършените продажби на отстъпено право на строеж от физически лица и по отношение декларираните приходи от продажби на апартаменти, гаражи и паркоместа за ревизирания период. Иска се отмяната на РА. В хода на делото по същество процесуалният представител на жалбоподателя поддържа изложените доводи. Претендира разноски по представен списък. В депозираните писмени бележки отново изтъква аргументите си за незаконосъобразност на изводите в РА, като счита, че определените допълнителни задължения по ЗДДС са в противоречие с материалноправните разпоредби на закона.

Процесуалният представител на ответника – главен юрисконсулт С. С. - иска от съда да отхвърли жалбата, като поддържа изложените мотиви в решението на директора на дирекция ОДОП. По делото са представени подробни писмени бележки, в които е посочено, че с оспорения РА са извършени корекции на декларираните от дружеството резултати по ЗДДС на няколко различни основания. На първо място, начислени са лихви за забава във връзка с издадените към учредителите на правото на строеж фактури. На следващо място, отново във връзка със сключената бартерна сделка, е начислен допълнително данък в общ размер на 24 041. 40 лева при окончателното изпълнение на поетите задължения за построяване на готови обекти, което представлява доставка на услуга. Доколкото полученото право на строеж е авансово плащане за тях, при окончателното изпълнение трябва да се издаде данъчен документ, с който начисленият данък да се приведе в съответствие с окончателната цена на предоставената услуга, включително като се съобрази полученото авансово плащане. Относно продажбите към лица, различни от учредителите на право на строеж са установени три отделни основания за корекции в РА: а) допълнително начислен ДДС общо в размер на 164 724. 58 лева за получени авансово плащания за продажби на имоти; б) допълнително начислен ДДС в размер на 39 465. 02 лева, формиран като данък върху разликата между стойността на сделките, документиращи в нотариалните актове, от една страна, и стойността в издадените на купувачите фактури, от друга; в) лихви за несвоевременно начислен ДДС в размер на 35 056. 10 лева.

Претендира се възнаграждение за юрисконсулт за всяка една от инстанциите, както и разноските за заплатената за касационното оспорване държавна такса.

Съдът, след като се запозна с приложените по делото писмени доказателства, и след като обсъди доводите на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед за възлагане на ревизия № Р-22002223003680-020-001 от 21.06.2023 г., издадена от М. Й. С., на длъжност началник сектор „Ревизии“, дирекция „Контрол“ при ТД на НАП С., е възложено извършването на ревизия на „ТОБО Резидънс“ ЕООД за определяне на задълженията на дружеството по Закона за данък върху добавената стойност (ЗДДС) за данъчните периоди м. 03.2021 г., м. 06.2021 г., от м. 09.2019 г., от м. 01.2021 г., м. 09.2021 г. и от м. 11.2021 г. до м. 02.2022 г. Заповедта е изменена със Заповед № Р-22002223003680-020-002 от 27.09.2023 г., и двете заповеди надлежно връчени по електронен път на ревизираното лице.

Ревизията се явява повторна и е възложена по повод Решение № 796/13.06.2023 г. на директора на дирекция ОДОП при ТД на НАП, с което частично е отменен РА № Р-22221022002206-091-001/22.12.2022 г.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ № Р-22002223003680-092-001 от 14.12.2023 г., съобщен електронно на дружеството на 22.12.2023 г. Задълженото лице не е подало писмено възражение по реда на чл. 117, ал. 5 от ДОПК срещу РД.

Ревизията е приключила с РА №Р-22002223003680-091-001 от 11.01.2024 г., издаден от М. Й. С. -

орган, възложил ревизията и М. К. М.- ръководител на ревизията. Ревизионният акт е връчен електронно на дружеството на 15.01.2024 г. Установени са допълнителни задължения за ДДС в размер на 228 231 лв., като на основание и по реда на чл. 175 от ДОПК, във връзка с чл. 1 от Закона за лихвите върху данъци, такси и други подобни държавни вземания (ЗЛДТДПДВ) са определени лихви в размер на 146 091. 75 лв.

В хода на ревизията е установено следното: извършваната дейност през ревизирания период от дружеството е строителство на жилищни и нежилищни сгради и извършване на отделни строително монтажни и ремонтни дейности. В хода на ревизията са извършени насрещни проверки на физически лица, закупили апартаменти от дружеството. Отправени са искания за представяне на документи и писмени обяснения от задълженото лице (№ Р-22002223003680-040-001 / 06.07.2023 г., връчено на 19.07.2023 г.; № Р-22002223003680-040-002 / 07.08.2023 г., връчено на 08.08.2023 г.; № Р-22002223003680-040-003 / 25.09.2023 г., връчено на 12.10.2023 г.; № Р-22002223003680-040-004 / 26.10.2023 г., връчено на 17.11.2023 г. и № Р-22002223003680-040-005 / 06.11.2023 г., връчено на 10.11.2023 г., както и с Протокол КД-73 са присъединени документи от друго производство № Р-22002223003680- П.-001/17.07.2023 г.

По отношение на извършена продажба на отстъпено право на строеж във връзка с обект - жилищна сграда, находяща се на [улица], [населено място], е констатирано следното:

Съгласно нотариален акт за учредяване право на строеж № 24, том първи, рег. № 405, дело № 22 / 2018 г., физическите лица С. Г. К., И. Г. А., Н. Г. К., С. Г. К., К. Г. К., П. Г. К., П. И. И., И. И. М., Й. Д. М., Р. В. Д., Н. В. Д., Ц. Н. Д., Н. В. Б., А. В. Д. сключват договор с „ТОБО РЕЗИДЪНС“ ЕООД, с който учредяват право на строеж в полза на дружеството за построяване жилищна града с гаражи, състояща се от партерен етаж с гаражи, четири жилищни етажа с апартаменти, ателиета и студиа и два подпокривни етажа с апартаменти, ателиета и студиа, със застроена площ 1197. 50 кв. м. и с разгъната застроена площ (РЗП) 7271. 72 кв. м., съгласно виза за проучване и проектиране от 28.07.2017 г. върху поземлен имот с идентификатор 68134.1006.829 по кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място]. Физическите лица си запазват правото на строеж върху определени обекти в сградата -апартаменти и гаражи, изрично посочени и индивидуализирани в НА.

Срещу учреденото от страна на учредителите право на строеж приемателят „ТОБО-РЕЗИДЪНС“ ЕООД се е задължил допълнително да заплати на част от учредителите сума в общ размер на 24 473 евро /левава равностойност 47 865лв./ - И. Г. А., П. И. И., И. И. М., И. И. М. и Й. Д. М. в срок от седем дни от сключване на договора. Съответно, други учредители, поради обстоятелството, че запазеното право на строеж надвишава договореното с приемателя обезщетение-С. Г. К., Н. Г. К., С. Г. К., К. Г. К., П. Г. К., Н. В. Д., Ц. Н. Д., Н. В. Б., Р. В. Д. и А. В. Д., са се задължили да платят на дружеството сумата в общ размер на 78 872 евро/154 260.23лв./ също в седмодневен срок от сключване на договора.

Ревизиращите приемат, че на датата на учредяване на право на строеж в полза на „Т. — Р.“ ЕООД е осъществен бартер с физическите лица, като дружеството строител е получило авансово плащане в натура; за него е настъпила изискуемост на данъка за това авансово плащане на основание чл. 25, ал. 7 от ЗДДС. Констатирани са, че дружеството е издало фактури към учредителите след сроковете по чл. 86 от ЗДДС (фактурите са представени в табличен вид на стр. 12 от РД, издадени са в периода 11.09.2019 г. - 03.02.2020 г.). РЛ не е издало фактурите в срока по чл. 113, ал. 1 и ал. 4 от ЗДДС (в петдневен срок от получаване на авансовото плащане), а едва от 09. 2019 г. насетне, поради което за несвоевременното начисляване на данъка, на дружеството се начисляват лихви в размер на 33 548.90 лв. (за периода, през който ДДС е следвало да бъде начислен - 15.03.2018 г. до датата, на която е изтекъл законоустановения срок за подаване на СД

по ЗДДС, с която същият е начислен).

На следващо място, ревизията установява следното: от представено Удостоверение № 79/27.01.2022 г. на СО се установява въвеждането в експлоатация на сградата, находяща се на адрес: [населено място],[жк], ул. Т. Хаджистанчев" № 3. Възприето е, че на тази дата Т.-Р. ЕООД е следвало да определи себестойността на направените разходи за предоставения от него строителен продукт и да начисли ДДС за строителството на частите от сградата, които не са собственост на дружеството, респ. трябвало е да издаде фактури и да начисли ДДС за строителството на тези частите от сградата (с получатели учредителите С. Г. К., И. Г. А., Н. Г. К., С. Г. К., К. Г. К., П. Г. К., П. И. И., И. И. М., Н. В. Б., Н. В. Д., Ц. Н. Д., Р. В. Д. и А. В. Д.).

За всяко от посочените физически лица- учредители ревизиращите са определили себестойност на получените обекти като резултат на запазеното право на строеж /при определяне на себестойност на 1 кв.м. от сградата в размер на 561.40лв, като формираната и осчетоводена в сметка 303 „Продукция“ към дата 31.01.2022 г. в размер на 4105539.83 лв. е разделена на общата застроена площ на обекта/. От така определената сума са приспаднали предходно фактурираната сума в полза на съответния учредител и на основание чл. 86, във вр. с чл. 25 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДДС върху разликата са начислили ДДС /стр.87 от РД/.

За този свой извод ревизиращите са изхождали от тезата, че учреденото право на строеж е авансово натурално плащане за бъдеща доставка /строителната услуга/ и освен че е следвало да се начисли ДДС за авансовото плащане, то е следвало да се доначисли ДДС и при въвеждане в експлоатация на сградата; данъчна основа на продажбите на обектите на учредителите на правото на строеж се явява отчетната им стойност, тъй като именно извършените от строителя разходи определят себестойността на имотите.

В тази връзка и на основание чл. 86, вр. чл. 25 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС върху общо констатираната разлика в размер на 120 206. 99 лв. е начислен ДДС в размер на 24 041. 40 лв.

По извършени продажби на недвижими имоти от сградата на физически лица:

А. К. А.-установява се че А. е закупила от дружеството недв. имот с Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 100, том I, рег. № 864, дело № 92 от 13.04.2022 г.-ателие А10, студио А2, студио А4 и идеални части поземления имот, върху който е построена сградата за 130 959,00 лв. Данъчната оценка на имотите е 135 710,40 лв.

Същевременно се установява, че А. е извършила авансово преводи към дружеството в периода 04.11.2019г.-01.07.2020г. в общ размер на 199 908лв., като към нея са издадени фактури от “Тобо Резиданс”ЕООД в размер на 93 431лв. (фактура №31 от 04.05.2020г. на стойност 97 543 лв. и три кредитни известия от 28.06.2023г. с размер /минус/ 4 112лв.). С Протокол за извършена насрещна проверка на физическото лице е извършена такава, като А. е представени копие от въпросния нотариален акт и платежни нареждания за платени на 17.06.2020г. -60000,00 лв., на 01.11.2019 г. -30000,00 лв., на 18.12.2019 г. 28 200,00 лв., с предмет вноска за покупка на ателие А10, А2, А4, А8, Б17.

Ревизиращите са направили извод, че от дружеството са получени авансови плащания за извършената продажба с нотариалния акт, за които не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС за следните получени авансови плащания са начислили такъв /04.11.2019 - ДО 25000лв и ДДС 5000 лв.;19.12.2019 -ДО 24000 лв. и ДДС 4800 лв.;17.06.2020 -ДО 33804,17 лв. и ДДС 6760,83лв. 01.07.2020- ДО 2500 лв. и ДДС 500лв.)

А. Е. Г.- за това физическо лице е установено, че е извършило по банков път три авансови плащания в общ размер 100 160 лв. към дружеството в периода 17.02.2020г.-01.12.2020г., срещу което е наличен нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 130, том II, рег. № 7712, дело № 293 от 16.11.2020 г., съгласно който дружеството продава на Г. апартамент Б13 и гараж

Б12 с обща продажна цена в размер на 116 500,00 лв.

Ревизиращите са установили, че ревизираното дружество е издало на Г. четири фактури на обща стойност 44 737 лв. (в това число кредитни известния от 28.06.2023 г.) Установено е, че данъкът по фактурата №68 от 14.01.21 г. е начислен след срока, в нарушение на чл.25, ал.7 от ЗДДС, (когато, преди да е възникнало данъчно събитие по ал. 2, 3 и 4, се извърши цялостно или частично авансово плащане по доставка, данъкът става изискуем при получаване на плащането (за размера на плащането), с изключение на получено плащане във връзка с вътреобщностна доставка). Фактурата е издадена с годишно закъснение, като кредитните известния са издадени в хода на ревизията. На основание чл.175 от ДОПК, във връзка с чл.1 от ЗЛДТДПДВ за невнесените в срок суми са начислени лихви за забава-стр.92 от РД.

При извършената насрещна проверка на Г. същият е представил нотариалния акт за извършената от него покупка на недвижим имот от „Тобо Резидънс“ ЕООД, три броя преводни нареждания по сметка на дружеството, съответстващи на авансовите плащания за покупка на имот. В хода на проверката от лицето не са представени писмени обяснения по поставените въпроси в искането за насрещна проверка.

След съобразяване на общата стойност по нотариалния акт за продажба от 16.11.2020, която е 116 500,00 лв., ревизиращите са възприели данъчна основа в размер на 97083,33 лв., определена съгласно чл. 67, ал.2 от ЗДДС, (когато при договаряне на доставката не е изрично посочено, че данъкът се дължи отделно, приема се, че той е включен в договорената цена); съпоставили са данъчната основа, представляваща стойността по НА, получените плащания и стойността по фактурите, при което е установено, че са получени авансови плащания в размер на 100 160,00 лв., като за 45 807,00 лв. са издадени фактури на стойност 38172,50 лв. с начислен ДДС 7634,50 лв. За разликата-получените авансови плащания в размер на 54 353,00 лв. с неначислен ДДС ревизиращите са начислили такъв в общ размер на 9 058,83 лв. (върху данъчна основа от 45 294,17 лв.). Отделно от горното е начислен ДДС и до размера на посочената стойност в нотариалния акт (върху данъчна основа в размер на 13616,67 лв. на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС във връзка с чл.25 ал.2 от същия, е начислен ДДС в размер на 2723,33 лв.

Л. С. Й. и И. И. Ж.- установено е, че дружеството е получило от Й. плащания в размер на 125 000 лева, съответно, на 21.01.2020 г. и 06.11.2020 г., като дружеството е издало на съпругата му И. Ж. фактури на стойност 44 607.94 лв. в периода 04.05.2020 г. -28.06.2023 г. с посочено основание “по договор”.

Ревизиращите установяват, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, като за неспазване на посочената разпоредба и на основание чл. 175 от ДОПК, във връзка с чл. 1 от ЗЛДТДПДВ за невнесените в срок суми са начислили лихви (за периода от деня следващ срока за подаване на справка-декларацията за данъчния период, през който данъка е следвало да бъде начислен до срока на подаване на СД за ДДС, с която е деклариран дължимия данък по съответната фактура, съгласно приложена справка-стр.92 от РА.)

В хода на извършената насрещна проверка на Л.С. (№П-22221123142879-141-001 / 01.08.2023) същият е представил по имейл копия от фактура № 32/04.05.2020 г. на стойност 38861,67 лв. с ДДС 7772,33 лв., фактура № 76/01.09.2021 г. на стойност 65305,00 лв. с ДДС 13061,00 лв., НА № 78 от 30.10.2020 г. за покупко-продажба на недвижим имоти. Допълнително са предоставени платежни документи за платени 45674,00 лв. и 79326,00 лв.

М. П. П.- физическото лице е извършило едно авансово плащане към ревизираното дружество в размер на 105 263. 28 лв. на 11.12.2020 г., срещу което е наличен Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 64, том I, рег. № 640, дело № 2022 от 31.03.2022 г., съгласно който „Тобо Резидънс“ ЕООД продава на П. апартамент и идеални части от поземлен имот за сумата от 105

523. 00 лв. Данъчната оценка на имота е 124 217. 30 лв. Установено е от представените писмени доказателства, че ревизираното дружество е издало 6 бр. фактури на лицето, чиято обща стойност е 41 224 лв. в периода 20.04.2021 г. - 28.06.2023 г. (2 бр. фактури и 4 кредитни известия). Установено е, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което за невнесените в срок суми ревизиращите са начислили лихви за периода от деня, следващ срока за подаване на справка-декларацията за данъчния период, през който данъка е следвало да бъде начислен до срока на подаване на СД за ДДС, с която е деклариран дължимия данък -л.91 от РД.

В хода на извършена насрещна проверка на физическото лице (ИПДПОЗЛ № П - 22221023166343-040-001 / 31.08.2023 г.), М. П. П. е изпратила електронно сведение до ревизиращите, в което посочила, че е купила, платила изцяло и придобила недвижим имот от Т.-Р. ЕООД - апартамент с посочения нотариален акт от 31.03.2022 г.

Съпоставяйки размера на извършеното авансово плащане по продажбата, стойността на недвижимия имот, посочена в нотариалния акт, както и издадените от дружеството фактури, ревизиращите са намерили разлика, върху която не е начислен ДДС, поради което върху данъчна основа в размер на 52 656. 88 лв. е начислен ДДС в размер на 10 531 лв. към дата 11.12.2020 г. на основание чл. 86, във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС.

М. Й. и М. Й.: дружеството е получило от тези физически лица авансови плащания в общ размер на 109 323 лв. - в периода 11.10.2019 - 16.09.2020 г., срещу което е осъществена продажба с нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 107, том I, рег. № 903, дело № 99 от 15.04.2022 г., съгласно който „Тобо Резидънс“ ЕООД продава на Й. студио, гараж и идеални части поземления имот, върху който е построена сградата, на цена 109 322. 00 лв.

За тази продажба дружеството е издало 3 бр. фактури в полза на М. Й. на стойност 109 412 лв. в периода 06.03.2020 - 28.06.2023 г. с основание “по договор”. Установява се, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което и на основание чл. 175 от ДОПК, във връзка с чл. 1 от ЗЛДТДПДВ за невнесените в срок суми ревизиращият екип е начислил лихви - л. 91 от РД.

В хода на извършена насрещна проверка на М.Й. (№П-22221523166346-141-001 / 13.10.2023) същият е представил копие от нотариалния акт и платежните нареждания за платените към дружеството суми.

М. П. Р.: физическото лице е заплатило на дружеството авансово сумата в размер на 56 689. 73лв. на 10.12.2019 г., срещу което е осъществена продажба с нотариален акт № 110, том I, рег. № 936, дело № 102/ 19.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на М. П. Р. апартамент, гараж и идеални части поземления имот, върху който е построена сградата, за сумата в размер на 56 690. 00 лв. Полученото авансово плащане е съпоставено с издадените от ревизираното дружество фактури на лицето в периода 01.04.2020 - 28.06.2023 г. (1 бр. фактура и 3 кредитни известия) в общ размер на 55 367 лв., като е установено, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което ревизиращите са начислили лихви за забава - л.90 РД.

М. Т. Р.- от това физическо лице дружеството е получило плащане на 23.10.2020 в размер на 49 670 лв. Ревизираното дружество е издало фактура № 36 от 04.06.2020 г. с данъчна основа в размер на 34 493. 33 лв. и ДДС 6898. 67лв. с посочено основание “по договор”.

Ревизиращите са посочили, че данъкът по фактурата е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, но в действителност не са начислили лихви за забава, видно от таблицата на стр.89 и сл. от РД, което би било и неоснователно, имайки предвид, че датата на фактурата предхожда извършеното плащане.

В хода на извършена насрещна проверка на М.Р. (№П-22221023182764-141-001 / 31.10.2023 г.) от лицето са предоставени копия от Предварителен договор за строителство и покупко-продажба на недвижим имот от 04.09.2019 г., съгласно който Т.- Р. ЕООД приема да извърши строителство на предвидения за изграждане на обект в сграда- студио № Б-13 и Тристранно споразумение от 26.08.2021 г. към предварителен договор от дата 04.09.2019 г., съгласно което Р., Т.-Р. ЕООД и лицето П. Р. Р. се споразумяват Р. да встъпи в правата и задълженията на Р.; посочено е, че извършените плащания от Р. до датата на споразумението са на стойност 33 862 евро и трябва да се считат за платени от третото лице - П. Р. Р..

С оглед горните данни ревизиращите органи са възприели, че е налице плащане по предварителния договор за продажба на имот, за което не е издадена фактура и не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС върху тази сума - ДО 6 898. 33 лв. е начислен ДДС в размер на 1379. 67лв.

М. Т. К.- от това физическо лице дружеството е получило авансови плащания в периода 15.10.2020 - 04.02.2022г. на стойност 70 000 лв., съответстващо на продажбата на недвижим имот с НА № 143, том V, рег. № 6373, дело № 624/ 03.11.2020 г., с който "Тобо Резидънс" ЕООД е продала на К. апартамент и идеални части от поземления имот, върху който е построена сградата срещу сумата от 70 000 лв.

Срещу получените плащания дружеството е издало фактура и кредитни известия с основание "по договор", съответно, от дати 01.10.2020 г., 28.06.2023 г. и 28.06.2023 г. в общ размер на 23 111 лв.

Ревизиращите са посочили, че констатираят данъкът по фактурата да е начислен извън срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, но лихви за забава не са начислявани.

При извършената насрещна проверка на М. К. (№П-22221723142867-141-001 / 10.08.2023 г.) К. е представила копия от платежно нареждане за платени 7000. 00 лв. на 15.10.2020 г. и НА № 143, том V, рег. № 6373, дело № 624/ 03.11.2020 г.

След анализ на документите-продажната цена на имота, авансовото плащане и размера на издадените фактури, е установено получено плащане за продажбата по НА, за което не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС е начислен такъв върху ДО в размер на 38 123. 33 към датата на продажбата 03.11.2020 - ДДС в размер на 7 624. 67 лв.

П. П. К.: от физическото лице дружеството е получило плащане на 17.09.2020 г. в размер на 48 895. 07 лв., на което съответства продажбата с НА № 167, том I, рег. № 1267, дело № 158/ 26.05.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на П. П. К. студио за сумата в размер на 50 375. 00 лв. За тази доставка дружеството не е издало фактура.

В хода на извършената насрещна проверка на К. (№ П-22221723181070-141-001/01.12.2023г.) търсеното лице не е открито и изисканите документи не са предоставени.

Съобразявайки извършеното авансово плащане от К. и сключения нотариален акт с посочена стойност на недвижимия имот, на основание чл. 86, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС ревизиращите са начислили ДДС към датата на извършеното авансово плащане-17.09.2020 г. в размер на 8 149. 18лв. при ДО 40 745. 89 лв.

П. Т. К.:от това физическо лице дружеството е получило авансови плащания в периода 30.01.2020 -28.07.2020г. в общ размер на 19 860 лева, като впоследствие с лицето е бил сключен нотариален акт за продажба на гараж от новопостроената сграда, като издадените от дружеството фактури са в периода 04.06.2021г.-28.06.2023 г. в общ размер на 18 392 лв.(в това число и кредитни известия)

И при тази сделка е установено е, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на

чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което са начислени лихви за периода на забавата - л. 91 от РД.

Извършена е насрещна проверка на П.К. (№П-22221723166337-141-001 / 18.09.2023 г.), в хода на която същият представил копие от НА № 168, том I, рег. № 1269, дело № 159/26.05.2022г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на физическото лице К. гараж за сумата от 30 550. 00 лв. и писмено обяснение, съгласно което е закупил гаража със средства, получени от продажба на наследствен имот.

При съпоставка на получените авансови плащания във връзка с покупката на имота с издадените от дружеството фактури е установена сума, върху която не е начислен ДДС, поради което и на основание чл. 86, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, такъв е начислен от ревизиращите (върху ДО 50 лв. е начислен ДДС 10 лв.)

П. Г. Д.- физическото лице е сключило с ревизираното дружество НА № 60, том I, рег. № 620, дело № 54/30.03.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД му продава студио за сумата от 12 126. 00 лв. Данъчната оценка на продавания имот, посочена в НА е 35041. 90 лв. Във връзка с тази покупка П. Д. е заплатил авансово на дружеството сумата в размер на 12 126. 15 лв. На 15.11.2019 г. срещу така полученото авансово плащане дружеството (отново със закъснение) е издало две фактури, съответно, на дата 01.11.2021 г. и на дата 28.06.2023 г. с общ размер 11843 лв. Поради установеното начисляване на данъка след срока, са начислени лихви за забава - л. 91 от РД.

В хода на извършената му насрещна проверка Д. е представил горепосочения нотариален акт, както и платежното нареждане за заплатената от него сума като покупна цена.

При съпоставка на получените авансови плащания във връзка с покупката на имота с издадените от дружеството фактури е установена сума, върху която не е начислен ДДС, поради което и на основание чл. 86, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС такъв е начислен от ревизиращите (върху ДО 235.96 лв. е начислен ДДС 47.19 лв.)

П. И. М.: физическото лице е извършило четири авансови плащания към дружеството за периода 21.10.2019 г. - 29.10.2020 г. в размер на 49 240 лв., за които като правно основание е установен НА № 91, том I, рег. № 812, дело № 84/08.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на М. гараж за сумата от 22 899. 00 лв.

Срещу получените авансови плащания дружеството е издало на получателя М. две фактури от дата 28.06.2023 г. с общ размер 47 821 лв. Установено е, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което ревизионният екип е начислил лихва за забавата-л.91 от РА.

При извършената му насрещна проверка №П-22221723166342-141-001 / 20.11.2023г. купувачът М. не е представил документи и обяснения. Във връзка със тази сделка корекция на декларирания ДДС не е извършвана.

Т. Е. Г.-физическото лице е извършило към ревизираното дружество авансови плащания в периода 28.01.2020 -05.07.2021г. общо 63 621,80 лв., срещу които дружеството е издало фактури на лицето на 26.08.2020 г. и 08.09.2020г. в общ размер на 69 124лв. с правно основание "по договор". Закъснение за начисляване на данъка по фактурите е установен при първото извършено плащане, поради което на основание чл. 175 от ДОПК, във връзка с чл. 1 от ЗЛДТДПДВ е начислена лихва за забавата - л. 90 РД.

Л. Б.: физическото лице е извършило по сметката на дружеството авансови плащания в периода 09.01.2020-02.02.2022 г. в общ размер 69 133. 52 лв., във връзка със сключения впоследствие Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 140, том I, рег. № 1110, дело № 2022 от 11.05.2022 г., съгласно който „Тобо Резидънс" ЕООД продава на Б. студио Б11 и идеални части поземления имот, върху който е построена сградата за 69 124. 00 лв.

Срещу получените авансови плащания дружеството е издало две фактури в полза на Б. - от

01.09.2021 г. и от дата 28.06.2023 г. в общ размер 69 124 лв. Констатирано е налично закъснение при начисляване на данъка по фактурите, поради което и на основание чл. 175 от ДОПК, във връзка с чл. 1 от ЗЛДТДПДВ е начислена лихва за забава-л. 90 РА.

Съпоставката между извършеното от купувача плащане и издадените от дружеството фактури е констатирила разлика, върху която е начислен ДДС и е извършена корекция в тази насока /върху ДО 7.93 е начислен ДДС 1.59лв./

П. М. М.-физическото лице е извършило авансово плащане към дружеството на 10.10.2019г. в размер на 16020 лв., срещу което на 26.06.2020 е издадена фактура с размер 16060 лв. с получател Е. Г. М. и посочено основание "по договор". Във връзка с доставката е представен НА № 157, том I, рег. № 1149, дело № 148/17.05.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на М. студио за сумата от 22 899,00 лв. Посочената в НА данъчната оценка на имота е 47 532,70 лв.

Установено е, че данъкът по фактурата е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което е начислена лихва за забава от ревизиращите - л. 91 РА.

К. на начисления ДДС по сделката не е извършвана.

П. Х. В.:от физическото лице дружеството е получило в периода 14.02.2020-22.10.2020г. сумата в общ размер на 92 232.68 лв. като плащане по НА № 138, том XI, рег. № 21408, дело № 1853/12.10.2020г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на П. В. и В. Х. апартамент за сумата от 92 370,00 лв.

По тази доставка дружеството е издало фактура № 37 от 04.06.2020 г. и кредитно известие от 28.06.2023 г. с обща стойност 35904 лв., като за фактурата е констатирана отново несвоевременност при начисляването на данъка в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което в хода на ревизията е начислена лихва за забава- л.90 РД.

След анализ на събраните документи е установено, че е получено плащане за продажба на нов апартамент с НА № 138, том XI, рег. № 21408, дело № 1853/12.10.2020 г., за което не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС за частта от платената цена в размер на 46 225лв. е начислен ДДС 9 245 лв. към датата датата на НА - 12.10.2020 г., когато е прехвърлена собствеността на обектите и съгласно чл.25, ал.2 от ЗДДС следва да се счита за дата на данъчното събитие. Отделно от горното е начислен ДДС в размер на 23,00 лв. върху ДО в размер на 115лв. явяваща се разлика между посочената в НА продажна цена и получената сума по сметка на дружеството.

Р. А. Д.:получени авансови плащания в периода от 22.11.2019-27.01.2020 г. в общ размер на 21 054 лв., срещу които дружеството е издало фактура и кредитни известия в периода 10.01.2022 - 28.06.2023 г. в общ размер на 20 563 лв. В хода на извършената спрямо нея насрещна проверка Р. Д. е представила НА № 74, том I, рег. № 744, дело № 68/04.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД й продава студио и гараж за сумата от 21 054,00 лв. Данъчната оценка на продаваните имоти е посочена като 60 040,10 лв. Съгласно електронното съобщение от Д. до ревизиращите, представеният нотариален акт е документа, доказващ основанията за извършени преводи по банкова сметка на Т.-Р. ЕООД.

Установено е, че данъкът по фактурата от 10.01.2022 г. е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което ревизиращите са начислили лихва за забавата - л.89 РД.

Установено е и че по полученото авансово плащане за продажба на обектите е налице и ДО, върху която не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС такъв е начислен върху 45. 00 лв. (ДДС 9. 00).

С. В. К.: от лицето е получено авансово плащане на 10.02.2020г. в размер на 38 720лв., във връзка с което е представен НА № 119, том I, рег. № 969, дело № 110/20.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на В. М. В. апартамент А9 за сумата в размер на 38 720,00 лв.

Данъчната оценка на имота е 107 304,40 лв. За полученото авансово плащане дружеството е издало фактура и кр.известия с получател В. М. В., които са издадени в периода 06.03.2020-28.06.2023 г. в общ размер 37 896 лв. с посочено основание „по договор”.

За установеното обстоятелство, че данъкът по фактурата от 06.03.2020 г. е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, са начислени лихви - л.90 РД.

С. К.: установява се, че физическото лице е заплатило на дружеството на 17.01.2020г. сумата в размер на 17 777,25 лв. От насрещната проверка на С. К. се установява, че заплащането е във връзка с продажбата, осъществена с нотариален акт от 09.05.2022 г., по силата на който „Тобо Резидънс” ЕООД продава на С. С. К. апартамент за сумата от 20 197 лв. Данъчната оценка на имота е 58 057.60 лв. Дружеството в периода 01.10.2020 - 28.06.2023 г. е издало фактури и кредитно известие, съответно, на 01.10.2023 г. с получател С. К. в размер на 16 670 лв. и на 28.06.2023 г. с получател С. С. К. в размер на 19 337 лв., както и кредитно известие на стойност – 389 лв.

За тази доставка не са начислявани лихви на основание чл. 175 от ДОПК, във връзка с чл. 1 от ЗЛДТДПДВ (въпреки такова формално изложено твърдение) и не е извършвана корекция по ЗДДС.

К. А. Г.: от лицето са получени авансови плащания в периода от 30.01.2020 г. до 31.01.2022 г. в общ размер на 219 169. 61 лв., срещу които плащания дружеството е издало 4 бр. фактури в периода 01.04.2020 - 28.06.2023 г. в общ размер на 219 170 лв. Основание за доставката се явява покупко-продажба на недвижим имот, като в хода на насрещната проверка на купувача Г. последният е представил предварителен договор за строителство от 24.01.2020 г., банкови документи за извършените плащания към дружеството в горепосочения размер, както и НА № 89, том I, рег. № 796, дело № 82/08.04.2022 г., съгласно който Т.- Р. ЕООД е продал на Г. апартамент и гараж за сумата от 219 170. 00 лв.

Установено е, че данъкът по част от фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва за забавянето - л.93 от РД.

Ю. В. С.: Ю. С. е платил на дружеството чрез банков превод на 13.11.2019 г. сумата в размер на 22 852 лв., срещу което е закупил недвижим имот от дружеството. С НА № 84, том I, рег. № 778, дело № 77/06.04.2022 г. Т.-Р. ЕООД продава на С. ателие А7 за сумата от 22853. 00 лв. Данъчната оценка на имота е 58619. 20 лв. За тази доставка ревизираното лице е издало фактура № 41 от 01.07.2020 г. в полза на С. за сумата от 2 656 лв.

За данъка по фактурата не е начислявана лихва, макар и словесно такова твърдение да присъства в РД.

В хода на извършената насрещна проверка (искане ЗЛ № П-22221023182758-040-001/11.09.2023 г.) Ю. С. е представил копие от НА, както и платежното нареждане от 13.11.2019 г. за сумата 22852. 00 лв. с предмет вноска за покупка на апартамент А7 и п. м. 23.

На основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС за авансовото плащане (разлика) в размер на 16 830 лв., за което не е издадена фактура, е начислен ДДС в размер на 3366 лв.

Я. Г. П.: лицето е извършило плащания към дружеството в периода - 23.10.2019 - 01.09.2020 г. в размер на 41 407 лв., във връзка с покупката на имот с НА № 77, том I, рег.№762, дело №71 от 05.04.2022 г., съгласно който "ТОБО РЕЗИДЪНС" ЕООД продава на П. студио и идеални части от сградата за сумата от 41 408,00 лв.

Срещу получените авансови плащания дружеството е издало 1 бр. фактура и две кр. известия в периода от 06.03.2020 до 28.06.2023 г. в общ размер 16 176 лв.

Установено е, че данъкът по фактурата от 06.03.2020г. е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което е начислена лихва за забавянето-л.89 РД.

В хода на извършената насрещна проверка на П. с ИПДПОЗЛ с № П-02000223167364-040-001/ 04.09.2023 г., същата е представила нотариалния акт за собственост и банковите бордера, доказващи горепосочените авансови плащания. На основание чл. 86, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за съответни суми от извършените авансови плащания, върху които не е бил начислен ДДС, такъв е начислен (23.10.2019 – ДО 5. 83 лв., ДДС 1,17 лв.; 08.02.2020 –ДО 13801,67лв., ДДС 2760,33; 01.09.2020г.ДО-6895,83 ДДС 1379,17 лв.

И. В. В.: физическото лице е извършило плащания към дружеството в периода 04.02.2020 - 14.10.2020 г. в общ размер на 144 174. 82 лв. Ревизираното дружество е издало 3 бр. фактури и кр. известие в полза на В. в периода 08.09.2020 -28.06.2023г. с обща стойност 40 476 лв. и посочено основание „по договор“. Установява се , че с НА № 128/30.09.2020 г., И. В. В. купува от „Тобо Резидънс“ ЕООД апартамент и гараж на стойност 152 000. 00 лв.

Отново е установено начисляване на данъка след срока на авансовото плащане, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което е начислена лихва за забавянето - л. 90 РД.

В хода на извършената му насрещна проверка /№П-22220223142875-141-001 /10.08.2023/ В. е представил документи, сред които нотариалния акт за покупката на имота, платежно нареждане за вноска за гараж в размер на 9233,00 лв., платежно нареждане за платен местен данък, платежно нареждане за платени 20 000,00 лв. на Т.-Р. ЕООД на 13.02.2020, банково извлечение за платени на 11.02.2020 г. 9337,00 лв. и на 04.02.2022 г. 9 223,00 лв., банково извлечение за платени на 14.10.2020 г. 105 614,82 лв., протокол от 26.08.2021г. за приети СМР, извършени от дружеството, предварителен договор от 06.02.2020 г., квитанции за платени в брой 17 197,00 лв. на 21.05.2022 г., 22 400,00 лв. на 15.04.2022 г. и 1930,00 лв. на 05.05.2022г. и квитанции за платени в брой вноски за апартамент и гараж в размер на 9 780,00 лв. на 06.02.2020 г. и 11 735,00 лв. на 22.10.2020 г.

След анализ на събраните документи е установено, че е налице плащане за продажба на недвижимия имот, посочен в НА № 128/30.09.2020 г., за което не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС такъв е начислен към датата на получаването му- 14.10.2020г. в размер на 17 155,64 лв. ДДС върху ДО 85778,18 лв.

К. С. Д.- от физическото лице дружеството е получило плащания в периода 04.02.2020 -13.11.2020 г. в общ размер на 60 000 лв. срещу което спрямо него като получател е издадена фактура и кр.известие, съответно, от 01.12.2020 г. и 28.06.2023 г. на обща стойност 15990 лв. Установява се, че плащанията са във връзка с покупко - продажба, осъществена с НА № 144, том V, рег. № 6378, дело № 626/03.11.2020 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на Д. студио и прилежащ ПИ за сумата от 60000,00 лв. Данъчната оценка на имота е 43180. 20 лв.

Установено е, че данъкът по фактурата е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което за съответния ДДС по всяко едно от плащанията е начислена лихва. - л. 92 РД.

В хода на извършената насрещна проверка на Д. /№П-22221023142873-141-001 / 05.09.2023/ същата не е представила документи.

След анализ на събраните документи е установено, че е налице плащане за продажба на обекта, посочен в нотариалния акт, за което не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, е начислен ДДС в размер на 7271. 33лв. върху ДО 36 356.67 лв. към дата 03.11.2020 г., когато е извършено това плащане.

Ж. Я. Г.:физическото лице е превело към дружеството в периода 06.02.2020- 21.10.2020г. сумата в общ размер на 114 598,14лв. във връзка с НА № 31, том II, рег. № 2404, дело № 221/06.10.2020 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на Г. апартамент и гараж за сумата от 114 600,00 лв. За тази сделка дружеството е издало 3 бр. фактури с получател Г., с посочено

основание „по договор“, издадени в периода 14.01.2021 -28.06.2023г., чиято обща стойност е 42 228 лв.

Констатирано е, че данъкът по фактурата от 14.10.2021 е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва-л.90 от РД.

В хода на извършената насрещна проверка на Г. /№П-22221023142872-141-001 / 01.09.2023 г./ същата е представила горепосочения нотариален акт, както и платежните нареждания, съответстващи на горепосочените данни от банковите извлечения.

Установено е, че е получено плащане за продажбата, съгласно нотариалния акт, за което не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, такъв е начислен: към 11.02.2020 върху ДО 18 015,83лв. е начислен ДДС 3603,17 лв. и към 21.10.2020 върху ДО 41 451,67 е начислен ДДС 8 290,33лв.

Л. Ш.: от физическото лице е извършено авансово плащане към дружеството 23.01.2020г. в размер 13 754,55 лв. На лицето не е издадена фактура, нито от дружеството, нито от физическото лице са представени документи и обяснения за основанието, във връзка с което е извършено плащането.

Установено е получено плащане, за което не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС е начислен такъв към 23.01.2020 върху ДО 11462,13 и в размер на 2292,43 лв.

За физическото лице не са открити идентификационни данни.

В. А. А.:физическото лице е извършило банков превод към дружеството на 29.01.2020г. в размер на 13 741 лв., срещу което са издадени фактура и кр.известие с получател майката на В. А.- В. А., съответно №50 от 01.10.2020 на стойност 13741лв. и № 147 от 28.06.2023 за -321 лв. Плащанията са във връзка с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 52, том I, дело № 46 от 28.03.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на В. А. студио за 13741,00 лв. Данъчната оценка на имота е 39451,70 лв.

Установено е, че данъкът по фактурата от 01.10.2020 г. е начислен след срока на извършеното плащане, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ДОПК, поради което е начислена лихва - л.90 РД.

В хода на извършена насрещна проверка на В. А. /№П-22221023170126-141-001 / 27.09.2023/ същата е представила нотариалния акт и писмено обяснение, че именно НА е основанието за банковия превод.

К. Д. С.: физическото лице е извършило плащане към дружеството на 14.10.2019 в размер на 16260 лв. във връзка с предварителен договор от 11.10.2019г. между В. Н. С. и К. Д. С., като възложител и Т. – Р. ЕООД , като строител, за изграждане на поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1564 в [населено място], район Т. и и с конкретен предмет- изграждане на студио от 43,21 м.2 на ст/ст от 41 571,00 евро.

Установява се, че от дружеството са издадени фактура и кр.известие с получател В. Н. С., съответно №62 от 01.12.2020 в размер на 16 261лв. и №140 от 28.06.2023 за -379 лв.

За закъснялото начисляване на данъка по фактурата от 01.12.2020г. в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, е начислена лихва за забавянето-л.91 РД.

В хода на извършената насрещна проверка на С. /ИПДПОЗЛ № П-02002823167179-040-001/04,09,2023г./, тя е представила горепосочения предварителен договор, преводното нареждане и операционна бележка от 11.10.2019 г. на ст/ст 16260,00лв. /“за закупуване на студио Б1, по предварителен договор“, както и шест броя квитанции за плащания в брой: ПКО № 2006/20,12,2019г. – 12 200,00лв.; ПКО № 2084/10,02,2020г. – 12 193,00лв.; ПКО №2165/29,05,2020г. – 24 393,00лв.; ПКО №2315/09,10,2020г. – 8 130,00лв.; ПКО от 15,02,2021г. – 4 065,00лв. и ПКО от 01,03,2022г. – 40 65,00лв. /общо по ПКО- 65 046,00лв./ В представено

придружително писмо С. е посочила, че не са извършвани плащания за сметка на друго лице и няма върнати суми от Т. Р. ЕООД.

С. В. С. и В. С. С.: от Св.С. дружеството е получило по банков път сумата в размер на 28 810 лв. на 11.02.2020г. Съобразно представен НА № 120, том I, рег. № 974, дело № 111/20.04.2022 г., Т.-Р. ЕООД продава на В. С. С. апартамент и прилежащ ПИ за сумата от 23 669,00 лв. Данъчната оценка на имота е 70 049,80 лв. По сделката са издадени фактури в полза на В. С. в периода 01.12.2020 -28.06.2023 в общ размер на 28 144 лв.

Установено е, че данъкът по фактурата от 01.12.2020г. е начислен след срока, в нарушение на чл.25, ал.7 от ДОПК, поради което на основание чл.175 от ДОПК, във връзка с чл.1 от ЗЛДТДПДВ е начислена лихва-л.90 РД.

В. М. С. : от физическото лице дружеството е получило авансово плащане на 04.11.2019г. в размер на 16 670 лв., срещу което е издало фактура и кр.известие в периода 08.09.2020г-28.06.2023г. в полза на В. Ю. С. в общ размер на 16281лв. с посочено основание договор, във връзка с НА № 76, том I, рег. № 759, дело № 70/05.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на В. Ю. С. студио Б10 с прилежащ ПИ за сума от 16670,00 лв. Данъчната оценка на имота е 49324,30 лв.

Установено е, че данъкът по фактурата е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва за съответния период-л.89 от РД.

Анализът на събраните документи установява, че е налице платена сума, за която е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС с дата 04.11.2019 върху ДО 286,67лв. е начислен ДДС 57,33 лв.

А. К. С.: лицето е извършило плащане към дружеството на 19.12.2019г. в размер на 13691 лв. Полученото плащане е съпоставено с издадени от дружеството първични сч.документи, съответно, фактура №[ЕГН] от 10.01.2022г. за сумата в размер на 13692 лв. и кр. известие № [ЕГН] от 28.06.2023 за минус 321 лв. Съгласно справка от Агенция по вписванията е установено, че Т.-Р. ЕООД е продало на С. студио на 29.03.2022 г.

За забавеното начисляване на ДДС по извършеното плащане, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, е начислена лихва - л. 90 РД.

Д. И. Г. : физическото лице е извършило към дружеството две плащания, съответно на 11.02.2020 -39 116,6 лв. и на 02.10.2020 - 66 499лв. /общо 105 615,6 лв/ във връзка с НА № 52 от 23.09.2020 г., съгласно който Г. е закупила от дружеството имот на стойност 121 000,00 лв. с ДДС. Получените плащания са съпоставени с издадените от ревизираното дружество фактура и кр. известия на лицето, съответно, №25 от 06.03.2020г. на стойност 109 586 лв. , кр.известие №144 от 28.06.2023 г. на стойност -54865 лв. и №109 от 28.06.2023г. на стойност -11911 лв.

Начислена е лихва на основание на основание чл.175 от ДОПК, във връзка с чл.1 от ЗЛДТДПДВ поради начисляване със закъснение на данъка по първата фактура-л.90 РД.

С Протокол за извършена насрещна проверка №П-22221023142871-141-001 / 10.08.2023 е извършена насрещна проверка на Д.Г., в хода на която тя е представила фактурата №25/06.03.2020 г., НА № 52 от 23.09.2020г. и платежни документи за платени на 11.02.2020 г. 39116,60 лв., на 01.10.2020 г. 66499,00 лв., на 10.05.2022 г. 15385,00 лв.

Съпоставяйки заплатената стойност на закупения недвижим имот -121 000лв., стойността по фактура № 25/06.03.2020г. (ДО 91321,67 лв. с ДДС 18264,33 лв.) ревизиращите са установили, че върху данъчна основа в размер на 9511,67 лв. не е начислен ДДС. В резултат на изложеното и на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС във връзка с чл.25 ал.2 от същия, се начислява ДДС в размер на 1902,33 лв.

Й. П. Д.- от физическото лице дружеството е получило авансови плащания в периода 29.10.2019

-14.09.2020г. в общ размер на 83375 лв. с оглед сключеният впоследствие НА № 138, том I, рег. № 1033, дело № 129/29.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на Д. апартамент и гараж с прилежащ ПИ за сумата от 27 991,00 лв. Данъчната оценка на имота е 85545,30 лв. За осъщественията продажба на недвижим имот дружеството е издало 4 фактури в периода 06.03.2020г.-28.06.2023г., чиято обща стойност е 30 012 лв.

Отново е налице установяване, че данъкът по фактурите е начислен със закъснение, поради което и на основание чл.175 от ДОПК, във връзка с чл.1 от ЗЛДТДПДВ за невнесените в срок суми се начисляват лихви-л.93 от РД.

В хода на извършена насрещна проверка на Д. /№ П-22221323170093-040-001 /18.09.2023 г./, същият е представил горепосочения нотариален акт, платежно нареждане за платени на 13.03.2020 г. 9550,00 лв. за гараж № А5, платежно нареждане за платени на 14.09.2020 г. 55325,00 лв. за покупка на апартамент № Б22, платежно нареждане за платени на 29.10.2019 г. 18500,00 лв. за покупка на апартамент № Б22 и платежно нареждане за върнати на 18.04.2022 г. 55384,00 лв. надплатени суми за покупка на апартамент № Б22.

В. Г. и С. Т. Г.- от двете физически лица дружеството е получило авансови плащания, съответно, от С. Г. на 10.02.2020 г.- 11 837,86 лв., от Вл.Г.- на 05.03.2020 -8 878лв., на 06.08.2020 - 8 862,08лв., на 26.08.2020 -8 857,54 лв., на 21.10.2020 -2 995лв., на 02.12.2020 - 2 959 лв., на 24.03.2021 -2 952,16 лв. или общ 47 341,64 лв.

Срещу получените авансови плащания дружеството е издало фактура и кр. известие с получател В. Г. в периода 01.10.2020г.- 28.06.2023г. с обща стойност 11 562 лв.

Отново от ревизиращите е преценено, че данъкът по издадената на 01.10.2020г. фактура е начислен след срока в нарушение на чл.25, ал.7 от ДОПК, поради което е начислена лихва-л.90 от РА.

При извършената насрещна проверка на В. Г. не са представяни документи и обяснения.

Ревизиращите са установили, че получените авансови плащания са във връзка с продажба на обект в нова сграда и част от прилежащ ПИ с НА № 142, том I, рег. № 1049, дело № 133/04.05.2022 г., за които не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС за следните получени авансови плащания се начислява ДДС както следва: 05.03.2020г.- ДО 7398,33 лв. и ДДС 1479,67 лв.; 06.08.2020г. ДО 7385,07лв и ДДС 1477,01лв., 26.08.2020 г.- ДО 7381,28 лв. и ДДС 1476,26 лв.; 21.10.2020 ДО 2495,83 лв. и ДДС 499,17лв.; 02.12.2020 - ДО 2465,83 лв. и ДДС 493,17 лв.; 24.03.2021г.- ДО 2460,13 лв. И ДДС 492,03 лв.

Е. Ц. И.: от физическото лице дружеството е получило авансови плащания в общ размер на 70 415лв. в периода 28.01.2020-01.02.2022лв. срещу което дружеството е издало 2 фактури и кр. известия в периода 01.07.2020- 28.06.2023 г. в общ размер на 22 665 лв. Доставка е във връзка с НА № 134, том I, рег. № 1019, дело № 125/28.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на Е.И. ателие А5 с прилежащ ПИ за сума от 23 207,00 лв. Данъчната оценка на имота е 58 619,20 лв. Не е начислявана лихва на основание чл.175 от ДОПК, във връзка с чл.1 от ЗЛДТДПДВ, макар и словестно да е застъпено обратното твърдение в РД.

В хода на извършена насрещна проверка №П-04001523167262-141-001 / 21.09.2023г. на И., той е посочил, че е извършвал банкови преводи по банкова сметка на дружеството за периода 01.09.2019-28.02.2022г. с основание покупка на ателие в [населено място], М. ливади; извършвал е и плащания в брой но не пази документи; Има върната сума от дружеството, но не пази документите.

След анализ на събраните документи е установено, че са получени авансови плащания за продажба на обект в нова сграда и част от прилежащ ПИ с НА № 134, том I, рег. № 1019, дело №

125/28.04.2022 г., за които не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС за следните получени авансови плащания се начислява ДДС както следва: 28.01.2020г.- ДО 4835,83 лв. и ДДС 967,17лв.; 05.06.2020 -ДО14505лв. и ДДС 2901 лв.;01.02.2022 - ДО 3844,17 лв. и ДДС 768,83 лв.

П. Н. Н. -физическото лице е заплатило авансово на дружеството в периода 09.02.2020 г.-25.09.2020г. сумата в общ размер на 167 608,76 лв. Срещу които дружеството е издало три фактури в полза на получателя в периода 10.01.2022- 28.06.2023г. в общ размер на 176 427 лв. и посочено основание “по договор”. Доставката е свързана с покупко-продажба по нотариален акт № 135, том I, рег. № 1022, дело № 126 от 2022 г., съгласно който “Т.-Р. ЕООД продава на Н. ателие А9, гараж А6 с прилежащ ПИ за сумата от 176472,00 лв.

В хода на извършена насрещна проверка №П-04000723167272-141-001 / 25.09.2023 на Н. от неин пълномощник са предоставени писмени обяснения и копия от документи - горепосоченият нотариален акт и банкови извлечения. Съгласно писмените обяснения няма плащания в брой, няма плащания за сметка на друго лице за посочения период и няма върнати суми от фирмата.

Д. М. М.- от физическото лице дружеството е получило авансови плащания: на 26.02.2020 -45367,16лв., на 15.02.2020 -45344,51 лв. и на 02.10.2020 -31 114,57 лв. или общо 121 826,24 лв. във връзка с покупката на недвижим имот по НА № 45, том II, рег. № 6014, дело № 218/18.09.2020г., съгласно който “Тобо Резидънс”ЕООД продава на М. апартамент № Б6 и гараж А7 за сума в размер на 122 000,00 лв. За доставката дружеството е издало две фактури и кредитно известие с получател М. в периода 01.04.2020-28.06.2023 в общ размер 44 358 лв.

Установено е, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл.25, ал.7 от ЗДДС, за което е начислена лихва-л.92 РД.

В хода на извършена насрещна проверка №П-22221523142870-141-001 / 10.08.2023г. М. е представил нотариалния акт за покупката, платежно нареждане за платени 45 417,50 лв. на 24.02.2020 г., платежно нареждане за платени 31 165,00 лв. на 02.10.2020 г., платежно нареждане за платени 45 418,00 лв. на 15.02.2020 г.

След анализ на събраните документи е установено, че са получени авансови плащания за продажба на обект в нова сграда и част от прилежащ ПИ с НА № 45, том II, рег. № 6014, дело № 218/18.09.2020 г., за които не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС за следните получени авансови плащания се начислява ДДС както следва: 15.02.2020г.- ДО 107,09 лв. и ДДС 21,42 лв.; 26.02.2020 - ДО 37805,98 лв. и ДДС 7561,2 лв.; 02.10.2020г.- ДО 25928,81 и ДДС 5185,76лв.

При направена съпоставка между данъчната основа представляваща стойността по нотариален акт, получените плащания и стойностите по издадените фактури, при която е установено, че са получени авансови плащания в размер на 121 826,24 лв., като за 45 216,00 лв. са издадени фактури от дружеството, за получени авансови плащания в размер на 76610,26 лв. в хода на настоящото производство е начислен ДДС 12 768,38 лв. върху данъчна основа от 63841,88 лв. Следователно върху данъчна основа в размер на 144,78 лв. не е начислен ДДС. В резултат на изложеното и на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС във връзка с чл.25 ал.2 от същия, се начислява ДДС в размер на 28,96 лв. върху данъчна основа в размер на 144,78 лв.

Б. Г. И. - от лицето дружеството е получило авансово плащане в размер на 17 225.78лв. на 06.03.2020г. срещу което дружеството е издало фактура и кр.известие с получател И., съответно №87 от 10.01.2022г. на стойност 14484 лв. и №184 от 28.06.2023г. на стойност минус -334 лв. или общо 14150 лв. Касае се за получени авансови плащания за продажба на обект в нова сграда и част от прилежащ ПИ с НА № 126, том I, рег. № 994, дело № 117/21.04.2022г. Съгласно нотариалния акт Т.-Р. ЕООД продава на И. студио с прилежащ ПИ за сумата от 17 226,00 лв.

Данъчната оценка на имота е 40 985,20 лв.

Установено е, че данъкът по фактурата от 10.01.22г. е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва - л. 93 РД.

В хода на извършена насрещна проверка на И. не са давани обяснения и изисканите документи не са предоставени.

Анализът на събраните документи е довел ревизиращите органи до извод, че за горепосочената продажба е извършено авансово плащане, за които не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС към дата 06.03.2022 г. е начислен ДДС в размер на 456. 96 лв. върху установената разлика, а именно ДО 2284. 82 лв.

Т. В. Т.- от физическото лице дружеството е получило авансови плащания в периода -11.03.2020 -14.02.2022 лв. в общ размер на 91 982,19 лв. Плащанията са във връзка с нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 63, том II, рег. № 6301, дело № 233/2020 г., вх. рег. № 54645/29.09.2020г., съгласно който “Тобо Резидънс”ЕООД продава на Т. апартамент, завършеност „груб строеж“, за сумата от 92 000,00 лв. За доставката дружеството е издало 2 фактури и едно кр.известие с получател купувача, издадени в периода 04.05.2020 -28.06.2023 лв. с обща сума 35 500 лв. и посочено основание “по договор”.

Установено е, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва - чл. 92 РД.

С Протокол за извършена насрещна проверка №П-04001123143826-141-001 / 11.08.2023 е извършена насрещна проверка на Т., в хода на която той е представил горепосочения нотариален акт; декларирал е и че е подписал и предварителен договор, който не пази; представил е платежните нареждания, съответстващи по размер на 91 982,19 лв. Фактури не са представени.

След анализ на събраните документи ревизиращите са направили извод, че са получени авансови плащания за продажба на имота с НА, за които не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС за следните получени авансови плащания се начислява ДДС както следва: 11.03.2020 - ДО 59,38 лв. и ДДС 11,88 лв., 12.10.2020г.- ДО 16061,47 лв. и ДДС- 3212,29лв., 14.02.2022 - ДО 30240,98 и ДДС 6048,20лв. След направена съпоставка между данъчната основа, представляваща стойността по нотариален акт, получените плащания и стойностите по издадените фактури, при която е установено, че са получени авансови плащания в размер на 91982,19 лв., като за 36348,00 лв. са издадени фактури, за получени авансови плащания в размер на 55 634,19 лв. в хода на настоящото производство е начислен ДДС 9272,37 лв. върху данъчна основа от 46361,83 лв. Следователно върху данъчна основа в размер на 14,83 лв. не е начислен ДДС. В резултат на изложеното и на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 2 от същия закон, се начислява ДДС в размер на 2. 97 лв. върху данъчна основа в размер на 14. 83 лв.

Г. И. М. - от физическото лице дружеството е получило авансови плащания: на17.03.2020 г. в размер на 92941. 04 лв. и на 05.08.2020 г. в размер на 27 946. 85 лв. или общо 120 887. 89 лв. Заплащането е във връзка с НА №59/30.03.2022 г., по силата на който М. е закупила от дружеството апартамент ведно с 1.24% от ПИ за сумата 120 833.00лв. Дружеството е издало фактури в полза на лицето № 60 от 25.11.2020г. за сумата от 96 000 лв и кр. известие № 168 от 28.06.2023 за минус -59 688 лв. т.е. възприета от ревизиращите обща сума в размер на 36 312 лв.

Установено е, че данъка по фактурата от 25.11.2020 г. е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ДОПК, поради което е начислена лихва-л.91 РД.

С Протокол за извършена насрещна проверка №П-02000223167363-141-001 / 25.09.2023 г. е извършена насрещна проверка на М., при която тя е потвърдила закупуването на жилище - апартамент в новопостроена жилищна сграда от „Тобо Резидънс“ ЕООД за сумата от 120 833.

00 лв., съгласно Н.А. Посочила е, че всички плащания за покупката на имота са извършвани по банков път и няма извършвани връщания на суми от „Тобо Резидънс“ ЕООД за неизпълнени довършителни работи; работата е изпълнена качествено и в срок.

След анализ на документите резвизиращите са установили, че за част от полученото авансово плащане не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС такъв е начислен към дата 05.08.2020 г.: върху ДО 20739,92 е начислен ДДС в размер на 4147.98 лв.

Д. В. Я. - от физическото лице дружеството е получило авансови плащания в периода 16.04.2020г.-08.02.2022г. в общ размер на 80 400 лв. срещу които дружеството е издало две фактури в полза на лицето и две кр. известия в периода 10.05.2021 -28.06.2023 г. с общ размер 50 364,97 лв.

Съгласно представения НА № 162, том I, рег. № 1204, дело № 153/20.05.2022 г., Т.-Р. ЕООД продава на Я. апартамент, гараж и прилежащ ПИ за сума от 110500,00 лв. Данъчната оценка на имота е 40985,20 лв.

Поради констатирано начисляване на данъка по част от авансовите плащания извън срока и в нарушение на чл.25, ал.7 от ЗДДС, е начислена лихва-л.93 от РД.

В хода на извършена насрещна проверка №П-22221023170090-141-001 / 31.10.2023 на Д.Я. той не е представял документи.

З. А. А.: от физическото лице дружеството е получило две авансови плащания: на 04.05.2020г. в размер на 11 986,7 лв. и на 03.06.2020г. в размер на 11 372,39лв. или общо 23 359,09 лв. Плащанията са във връзка с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 53, том I, дело № 47 от 28.03.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на А. апартамент за 23 282,00 лв. Данъчната оценка на имота е 70033,60 лв.

Срещу получените авансови плащания дружество е издало фактури и кр.известие на лицето, съответно, на 06.03.2020г. в размер на 4183лв., на 01.10.2020г. в размер на 19 199лв. и на 28.06.2023г. кр.известие - 545лв. или в общ размер на 22 837лв.

Констатирано е закъснение в начисляване на данъка по фактурите, поради което е начислена лихва-л.93, РД.

В хода на извършената насрещна проверка /№П-22221023170088-141-001 / 09.10.2023/ на А., тя е представила посочения нотариален акт, както и копия от платежни нареждания за платени 11385,00 лв. и 12 000,00 лв.

Д. Л. Т.- от лицето дружеството е получило авансово плащане на 03.07.2020г. в размер на 38 218,00 лв. срещу което от дружеството са издадени фактури в периода 01.10.2020-28.06.2023г. в общ размер на 37 253лв. Съобразно представения НА № 116, том II, рег. № 7459, дело № 281/06.11.2020 г., Т.-Р. ЕООД продава на Д. Л. Т. апартамент с прилежащ ПИ за сумата от 92999,34 лв. Данъчната оценка на имота е 92368,10 лв.

Установено е, че данъка по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл.25, ал.7 от ЗДДС, за което е начислена лихва-л.90 РД.

С Протокол за извършена насрещна проверка №П-22221023142868-141-001 / 03.10.2023 е извършена насрещна проверка на Т., като същата не е представяла документи.

С оглед осъществената продажба за сумата от 92 999,34 лв. е констатирано, че за част от авансовото плащане не е начислен ДДС, поради което такъв е начислен към дата 06.11.2020г. при ДО 115 лв.- ДДС 23лв.

С оглед датата на прехвърляне на собствеността- 06.11.2020г., общата заплатена цена за имота в размер на 92 999,34 лв., получените плащания и стойностите по издадените фактури, начисленият в ревизионното производство ДДС върху авансови плащания, е констатирано, че

върху разлика в размер на 45 651,12 лв. не е начислен ДДС. В резултат на изложеното и на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС във връзка с чл.25 ал.2 от същия, е начислен ДДС в размер на 91 30,22 лв. върху данъчна основа в размер на 45651,12 лв.

К. В. Д. - от физическото лице дружеството е получило авансово плащане на 03.07.2020г. в размер на 45 604,44лв. срещу което дружеството е издало фактури в периода 01.10.2020 - 28.06.2023г. в общ размер на 44 542 лв. Доставката е обективирана в НА № 118, том II, рег. № 7472, дело № 283/06.11.2020 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на Д. апартамент и гараж с прилежащ ПИ за сумата от 132 998,44 лв. Данъчната оценка на имота е 132 976,40 лв.

Установено е, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, поради което е начислена лихва-л.92 РД.

С Протокол за извършена насрещна проверка №П-22220223142877-141-001 / 01.09.2023 е извършена такава на Д., при която не са представени документи.

Установява се, че е получено авансово плащане за продажба на имота, за които не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС такъв се начислява върху ДО в размер на 127. 03 лв. - ДДС 25,41 лв. Отделно от горното, при съпоставяне на общата стойност по нотариалния акт - 92 999,34 лв., получените плащания и стойностите по издадените фактури, начисленият в ревизионното производство ДДС по авансови плащания, се констатира разлика /данъчна основа/ в размер на 72 828,33 лв., върху която не е начислен ДДС. В резултат на изложеното и на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС във връзка с чл.25 ал.2 от същия, е начислен ДДС в размер на 14565. 67 лв. върху данъчна основа в размер на 72828. 33 лв.

М. Й. Д. - от физическото лице дружеството е получило две авансови плащания, съответно, на 14.07.2020 г- в размер на 24 995,5 лв. и на 03.08.2020г. в размер на 55 665лв. или общо 80 660лв., срещу които дружеството е издало фактура и кр.известие в периода 01.10.2020 -28.06.2023 г. в общ размер 24 421лв. Доставката е обективирана в НА № 79, том I, рег. № 764, дело № 73/05.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на М. Й. Д. апартамент с прилежащ ПИ за сумата от 114 063,00 лв. Данъчната оценка на имота е 59 590,50 лв.

Установено е, че данъка по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва-л.93 от РД.

М. Д. е представила документи в хода на извършената насрещна проверка с Протокол за извършена насрещна проверка № П-22221523170086-141-001/22.11.2022 г. , а именно: платежно нареждане от 01.04.2022 г. за преведени 17077,00 евро, платежно нареждане от 14.07.2020 г. за преведени 12780,00 евро и платежно нареждане от 31.07.2020 г. за преведени 28 460,00 евро; в платежните нареждания е записано, че сумите са преведени за покупка на апартамент Б-21.

Съответно ревизиращите органи установяват, че е налице получено авансово плащане за продажба на обект в нова сграда, за които не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС във връзка с чл. 25 ал. 7 от ЗДДС към 14.07.2020 се начислява ДДС в размер на 3720,25 лв. върху ДО 18601,25лв.

Г. С. Т. и П. Ц. К.: от К. дружеството е получило авансови плащания в периода 21.07.2020г.-02.10.2020г. в общ размер на 122 519 лв. срещу което дружеството е издало фактури с получател К. в периода 01.10.2020 -28.06.2023 лв. в общ размер на 47 654,03лв. Доставката е във връзка с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 48, том II, дело № 221 от 21.09.2020 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на К. апартамент А1 и гараж Б9 за сумата от 144 000,00 лв. Данъчната оценка на имота е 143 795,60 лв.

Установено е, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва -л.92 от РД.

В хода на извършените им насрещни проверки /К. и Т. са съпрузи/ е представен горепосочения нотариален акт, както и 3 бр. платежни нареждания- от 20.07.2020 г. на стойност 36 594,37 лв. издаден от Fibank., с основание „плащане по предварителен договор ап.А-1 и гараж Б-9 от 20.07.2020г." ; от 02.10.2020 г. на стойност 85 925,00 лв., издаден от Ю. България АД с основание „Лимит за покупка на груб строеж" и още пояснения „ап. А-1 и гараж Б-9 С." и от 24.02.2022 г. на стойност 21 481,00 лв. издаден от Ю. България АД с основание „посл. пл. за ап.1 и гараж Б-9". След анализ на събраните документи е установено, че е получено авансово плащане за продажба на обекта съгл. НА, за което не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС за следните получени авансови плащания се начислява ДДС към 02.10.2020г.: ДО 17106,67 лв. и ДДС 3421,33 лв.

При съобразяване на цената, платена по НА- 144 000,00 лв.,получените плащания и стойностите по издадените фактури, начисления ДДС върху авансови плащания в хода на ревизионното производство, е установена разлика в размер на 17900,85 лв., върху която не е начислен ДДС. В резултат на изложеното и на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС във връзка с чл.25 ал.2 от същия, е начислен ДДС в размер на 3580,17 лв. върху данъчна основа в размер на 17900,85 лв.

И. С. И.-от физическото лице дружеството е получило на 06.08.2020 г. сумата в размер на 38437 лв. Полученото авансово плащане е съпоставено с издадените от ревизираното дружество фактура и кр. известия на И. И. в периода 01.10.2020 г.- 28.06.2023 г. в общ размер на 37540 лв., като е установено, че данъкът по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва-л.92 РД.

В хода на извършената насрещна проверка /№П-22221023142869-141-001 / 10.08.2023/ И. е представил НА № 50/07.10.2020 г., НА № 51/07.10.2020 г., НА № 106/15.04.2022 г., платежно нареждане от 06.08.2020 г. за платени 38437,00 лв., платежно нареждане от 14.10.2020 г. за платени 15126,00 лв., платежно нареждане от 15.02.2022 г. за платени 38437,00 лв.; предоставил е писмено обяснение, съгласно което плащания в размер на 53563. 00 лв., от името на лицето, са извършени от „РАЙФАЙЗЕН БАНК БЪЛГАРИЯ“ ЕАД. Съгласно представените документи, И. купуват апартамент на стойност 92000. 00 лв. с НА № 50/07.10.2020 г., с НА № 51/07.10.2020 г. е учредена договорна ипотека, а с НА № 106/15.04.2022 г., „Тобо Резидънс“ ЕООД е прехвърлило на И. в собственост идеални части от сградата. В представеният писмен отговор И. И. е посочил, че „Р.“ е извършила от негово име две плащания към продавача „Тобо Резидънс“ ЕООД в общ размер на 53 563 лв., а остатъкът от продажната цена на недвижимия имот той е заплатил със собствени средства, за което свидетелстват представените платежни нареждания.

След анализ на събраните документи е установено, че е получено авансово плащане за продажба на обект в нова сграда и част от прилежащ ПИ с НА № 51/07.10.2020 г., НА № 106/15.04.2022 г., за което не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС върху ДО 78.33 лв. е начислен ДДС в размер на 15.67лв. към дата -6.08.2020 г.

Съобразявайки цената по нотариален акт № 50/07.10.2020 г., която е 92000. 00 лв., получените плащания и стойностите по издадените фактури, полученото авансово плащане и начислено в хода на производството ДДС, е констатирана данъчна основа (разлика) в размер на 44 635. 83 лв., върху която не е начислен ДДС. В резултат на изложеното и на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 2 от същия, е начислен ДДС в размер на 8 927. 17 лв. върху данъчна основа в размер на 44 635. 83 лв.

М. А. А., Г. Н. А.: от тези физически лица дружеството е получило авансови плащания, както следва: на 18.05.2020 г. от М.А.- сумата в размер на 13 717,86 лв. и на 27.08.2020 г. от Г.А.- сумата в размер на 8 381,42 лв. или общо 22 099,28 лв. Авансовите плащания са във връзка с НА

№ 121, том I, рег. № 976, дело № 112/20.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на А. студио с прилежащ ПИ за сумата от 36 812,00 лв. Данъчната оценка на имота е 35 603,50 лв. За тази доставка дружеството е издало фактури и кр. известие с получател Г. А. в периода 16.02.2022 - 28.06.2023 г. с общ размер 14 380 лв.

Установено е, че данъка по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва-л.91 РД.

С Протокол за извършена насрещна проверка №П-22221023196823-141-001 / 06.11.2023 г. е извършена насрещна проверка на Г. А., във връзка с която той е представил горепосочения нотариален акт, квитанция за платени на 28.08.2020 г. 33 000. 00 лв. в брой, и квитанция за платени на 11.04.2022 г. 3 810,00 лв. в брой. С Протокол за извършена насрещна проверка № П-22221023206727-141-001/29.11.2023 г. е извършена насрещна проверка и на А., която не е представляла документи.

Д. А. И М. А. - от тези физически лица дружеството е получило авансово плащане на 09.10.2020 г. в размер на 160 000 лв., което плащане е във връзка с НА № 54, том II, рег. № 3241, дело № 192/09.10.2020 г., съгласно който Т.- Р. ЕООД продава на Д. и М. А. апартамент и гараж за сумата от 160 000,00 лв. и НА за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 104, том I, рег. № 879, дело № 96/14.04.2022 г., съгласно който Т.- Р. ЕООД продава на Д. и М. А. 2,21% идеални части от поземлен имот за сума от 2700,00 лв.

За тази доставка дружеството е издало фактури и кр.известия с получател Д.А. в периода 14.01.2021 - 28.06.2023г. на обща стойност 40 897 лв.

Установено е, че данъка по фактурите е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва - л. 92 РД.

Констатирано е издадено кредитно известие с № 81/10.01.2022 г. за сумата в размер на 50 000 лв., което ревизиращите са намерили за издадено без основание, тъй като не са представени доказателства за връщане сумата.

В хода на извършена насрещна проверка на М. А. /№П-22221723142866-141-001 / 26.09.2023г./ са представени Предварителен договор от дата 24.06.2020 г. и горепосочените нотариални актове. Не са представени документи за върнати суми от дружеството, във връзка с издаденото кредитно известие.

След анализ на събраните документи е установено, че е получено авансово плащане за продажба на обект в нова сграда и част от прилежащ ПИ с НА № 54, том II, рег. № 3241, дело № 192/09.10.2020 г., за което не е начислен ДДС, поради което на основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 7 от ЗДДС такъв е начислен към дата 09.10.2020 г. върху ДО 22 230,00 лв.- ДДС 4 446,00лв. и към дата 09.10.2020 г. върху ДО 50 000.00 лв.- ДДС 10 000 лв.

Б. Ц. И. и Ц. Б. И.: от физическото лице Б. И. дружеството е получило на 10.09.2019 г. авансово плащане в размер на 13 170 лв., което е във връзка с НА № 65, том I, рег. № 643, дело № 59/20.04.2022 г., съгласно който Т.-Р. ЕООД продава на Цв. И. студио БЗ с прилежащ ПИ за сума от 13171,00 лв. Данъчната оценка на имота е 39690. 30 лв.

За тази доставка дружеството е издало фактура и кр. известие с получател Цв. И., съответно, № 64 от 01.12.2020 г. за сумата в размер на 13171 лв. и № 142 от 28.06.2023 г. за сумата - 308 лв. или общо 12 863 лв.

Установено е, че данъкът по фактурата от 01.12.20 г. е начислен след срока, в нарушение на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, за което е начислена лихва - л. 93 РД.

С Протокол за извършена насрещна проверка № П-22002323183362-141-001 / 18.10.2023 г. е извършена такава на Б. И., в хода на която тя е представила писмено обяснение, че има сключена сделка с Т.-Р. ЕООД, но не съхранява никакви документи.

С Ревизионният акт (РА) са установени задължения за довносяне – Данък върху добавената стойност (ДДС) в размер на 228 231 лв. и лихви 146 091. 75 лв.

Така издаденият РА е оспорен по административен ред от жалбоподателя с жалба вх. №53-06-877 от 26.01.2024 г. С допълнително писмо вх. № 23-22-159#1 от 07.03.2024 г. жалбоподателят е представил копия на нотариални актове, допълнителни споразумения, фактури и платежни документи, както и разписки за възстановени суми /без опис и без заверяване/, отнасящи се за лицата Я. П., Т. Т., В. В., В. С., Р. Д., П. Х., П. М., П. В., П. К. и Г. Т., П. Д., М. Р., М. Д., П. П.К. и П. Т.К., М. П., И. Ж. и Л. Й., К. Д., В. С. и К. С., К. Д., И. И., И. В., И. К. и З. А., Ж. Я. Г., Д. М., Д. Я., Д. и М. А., Д. Г. и П. Д., Д. Т., Г. А. и М. А., Г. М., В. Г., В. А. , В. С., Б. И., А. Г., Ц. И. и А. С.. Така представените документи е следвало да удостоверят, че посочените физически лица са закупили недвижими имоти от “Тобо-Резидънс” ЕООД, но впоследствие са им връщани суми от заплатените по сделката, като при повечето лица основанието за връщане на суми е било обяснено с неизвършени луксозни довършителни работи в общите части на сградата, както и довършителни СМР в обекта.

С Решение № 904 от 01.07.2024 г. на директора на дирекция ОДОП жалбата на „Тобо Резидънс” ЕООД е отхвърлена като неоснователна. Според решаващия орган правилно с РА е определено задължение за ДДС за м. 01.2022 г. за извършени продажби на недвижими имоти към физически лица. Тези физически лица с Нотариален акт № 24 от 08.02.2018 г. са учредили право на строеж в полза на „Тобо Резидънс” ЕООД за изграждане на жилищна сграда, находяща се в [населено място],[жк], [улица], в замяна на прехвърляне на право на собственост на върху построени бъдещи обекти на сградата. Допълнително определеното с РА задължение за данък не касае получения аванс от жалбоподателя за изграждането им.

Според решаващия орган с нотариалния акт за учредяване право на строеж е осъществена бартерна сделка. По отношение на тази сделка са приложими разпоредбите на чл. 130 от ЗДДС. Жалбоподателят се явява доставчик на построените от него и дадени в замяна недвижими имоти на физическите лица, учредили правото на строеж. По отношение на тази доставка жалбоподателят е получил авансово плащане. Авансът се е изразил в учредяване на правото на строеж и дължимото от физическите лица обезщетение.

Съгласно разпоредбата на чл. 130, ал. 2 от ЗДДС данъчното събитие за доставките по алинея 1 на правната норма възниква по общите правила на закона. С разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗДДС е прието, че данъчното събитие възниква на датата, на която е прехвърлено правото на собственост върху стоката или друго вещно право, както и всяко друго право на разпореждане със стоката като собственик, или на датата, на която услугата е извършена, с изключение на изчерпателно изброените случаи в алинея трета.

С разпоредбата на чл. 26, ал. 7 от ЗДДС е регламентирано, че когато възнаграждението по доставката е определено изцяло или частично в стоки или услуги, без страните да са му придали парично изражение, данъчната основа на всяка от доставките към датата на възникване на данъчното събитие е данъчната основа при придобиването или себестойността на предоставената стока, а в случаите на внос – на данъчната основа при вноса или на направените преки разходи за извършване на предоставената услуга. Когато данъчната основа не може да се определи по този ред, данъчната основа е пазарната цена. Съгласно Решение № 13778 от 22.10.2013 г. на ВАС по адм. д. № 5932 / 2012 г., Осмо отделение, учреденото право на строеж от физическите лица в полза на юридическо лице е юридически факт, който има за последица освен настъпването на данъчното събитие за сделката по учредяване на суперфиция, така също и получаване на авансово плащане от доставчика на насрещната строителна услуга с произтичащата от това последица съгласно чл. 25, ал. 6 от ЗДДС (в приложимата редакция), а именно – изискуемост на данъка за

размера на плащането и произтичащото задължение за получилия това плащане да го начисли. Съществува пряка връзка между доставката на правото на строеж и доставката на строителната услуга. Това е така доколкото учреденото право на строеж е насрещната престация на строителната услуга и именно то (учреденото право на строеж) прави дължимата престацията на строителната услуга.

Според решаващия орган налице са всички предпоставки за квалифициране на учреденото право на строеж като авансово натурално плащане за бъдещата доставка на услуга. Жалбоподателят към момента на сключване на нотариалната сделка е получил авансово изцяло насрещната престация за дължимата от него услуга и е трябвало да начисли ДДС за полученото авансово плащане.

Според решаващия орган при въвеждането в експлоатация на имотите, на основание чл. 115, ал. 1, вр. с ал. 3 от ЗДДС, той е трябвало да начисли допълнително данък. При определяне на данъчната основа на продажбите на обектите на учредителите на правото на строеж ревизиращият екип правилно е съобразил отчетната им стойност. Това е така, защото извършените от строителя разходи определят себестойността на имотите.

Според решаващия орган правилно с РА са определени и лихви за несвоевременно начислен данък от ревизираното лице за получени авансови плащания по бартерната сделка. Разпоредбата на чл. 130, ал. 3 от ЗДДС гласи, че при бартер доставката с по-ранна дата на възникване на данъчното събитие се смята за авансово плащане (цялостно или частично) по втората доставка. Учредяването на правото на строеж от физическите лица в полза на „ТОБО Резидънс“ ЕООД е доставката с по-ранна дата на възникване на данъчното събитие. Тази по-ранна дата е датата на нотариалния акт – 08.02.2018 г. Жалбоподателят е трябвало да издаде фактури и да начисли данък през м. 02.2028 г., а не както е направил през периодите от м. 09.2019 г. до м. 02.2020 г.

На следващо място, решаващият орган приема, че правилно с РА са определени задължения за данък за получени авансови плащания за продажби на недвижими имоти и лихви за несвоевременно начислен такъв. За датата на получаване на аванса е определена датата на получаване на паричните средства по банковите сметки на дружеството. Данъкът за получените авансови плащания е начислен на основание чл. 25, ал. 7 от ЗДДС. Правната норма гласи, че когато преди да е възникнало данъчно събитие по чл. 25, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 от закона, се извърши цялостно или частично авансово плащане по доставка, данъкът става изискуем при получаване на плащането (за размера на плащането). В тези случаи се приема, че данъкът е включен в размера на извършеното плащане.

В решението на директора на дирекция „ОДОП“ е посочено, че в хода на ревизията са съпоставени и договорените с нотариални актове продажни цени на обекти от жилищната сграда със стойността на издадените фактури от дружеството за получени аванси по сделките и получените такива, за които с РА са определени допълнителни задължения за данък. Според решаващия орган е налице несъответствие. На основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 2 и чл. 26, ал. 2 от ЗДДС, с РА за разликата е определен данък в размер на 39 465. 02 лева. На датата на издаване на нотариалните актове е възникнало данъчно събитие за извършените доставки на недвижими имоти от жалбоподателя – чл. 25, ал. 2 от ЗДДС. В договорената между страните продажна цена е включен дължимият ДДС по сделката (аргумент от чл. 67, ал. 2 от ЗДДС). Правилно ревизиращият екип е начислил ДДС за разликата между договорената продажна цена с нотариални актове и тази, за която е начислен ДДС при получаване на аванса. По отношение на представените с жалбата допълнителни споразумения и разписки е намерено, че те са недостоверни частни документи, съставени единствено за нуждите на оспорения РА.

В хода на съдебното следствие е била приета съдебно - счетоводна експертиза без възражения на

жалбоподателя и ответника, която е представила подробен анализ на всеки отделен купувач, предмет на анализ и в РД, кога и какви суми е превел /депозирал по сметка и в касата на „Тобо Резидънс“ ЕООД. Отразени са върнати, надплатени суми на купувачите В. И. Г. /38 456 лв./, Е. Ц. И. /47 200 лв./ и Й. П. Д. /55 384 лв./.

При повторното разглеждане на делото отново е допусната съдебно – счетоводна експертиза (ССЧЕ). Вещото лице Н. М. е изготвила заключение на основата на материалите, приложени по делото. В своето заключение вещото лице посочва, че предмет на дейност на „Тобо Резидънс“ ЕООД е извършване на строителство и строително-монтажни работи. Счетоводните записвания на стопанските операции са извършени в хронологичен ред, съответстващ на извършването им. Записванията са съобразени с основните счетоводни принципи за текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, независимост на отделните отчетни периоди и връзка между начален и краен баланс. Спазен е принципът на документална обоснованост. Според вещото лице М. за ревизирания период „Тобо Резидънс“ ЕООД притежава заведена счетоводна отчетност, съгласно основните изисквания и принципи на Закона за счетоводството – хронологично счетоводно записване на стопанските операции, текущо начисляване на приходите и разходите. Счетоводното обслужване се извършва от „Тобо проджект“ ЕООД с договор за счетоводно обслужване от дата 17.03.2017 г. От приложените Оборотни ведомости за периода 2018 – 2021 г. в том 5, според вещото лице, салдата и оборотите са обобщени на ниво синтетична сметка.

От приложените банкови извлечения за банковата сметка на „Тобо Резидънс“ ЕООД, както и от приложените платежни нареждания, вещото лице е установило извършени плащания, подробно описани в табличен вид.

Според заключението на вещото лице себестойността на учреденото право на строеж е начислено правилно. „Тобо Резидънс“ ЕООД е осъществило бартер с физически лица. Те са страни по насрещна сделка. Дружеството е получило авансово плащане в натура, за което е издало фактури във връзка с обезщетение срещу отстъпване право на строеж на физически лица. (Отговор на задача № 4).

„Тобо Резидънс“ ЕООД не е декларирало издадените фактури, описани в отговора на задача № 4, в срока, съответно на изискванията на чл. 125, ал. 5 от ЗДДС, т. е. до 14 число на месеца, следващ данъчния период, за който се отнасят. Дружеството дължи лихва за периода, от който данъкът е станал изискуем и е трябвало да се посочи в СД по ЗДДС до срока за подаване на СД по ЗДДС, в който са отразени фактурите. (Отговор на задача № 5). Размерът на лихвите, изчислени от вещото лице, са с 20. 37 лева по-малко от лихвите, установени от органите по приходите.

Вещото лице М. посочва, че не може да установи основата за облагане с корпоративен данък. Към материалите по делото няма приложени данни, необходими за установяване на счетоводния резултат, преобразуването му и установяване на годишния данъчен резултат, върху който да се начисли дължимия корпоративен данък. (Отговор на задача № 6).

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София - град, 45-ти състав, формира следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е от надлежна страна – адресат на обжалвания РА, имаща право и интерес от оспорването. Подадена е в срока по чл. 156, ал. 1 от ДОПК. Предмет на съдебното обжалване е РА, който е обжалван по административен ред и потвърден в обжалваната пред съда част.

Съгласно чл. 160, ал. 2 от ДОПК съдът преценява законосъобразността и обосноваността на РА, като преценява дали е издаден от компетентен орган и в съответната форма, спазени ли са процесуалните и материалноправните разпоредби по издаването му.

При преценка по същество на жалбата и дължимата служебна проверка за законосъобразност на

РА, съдът приема следното:

Обжалваният в настоящото производство РА е издаден от компетентни органи по приходите, съгласно чл. 119, ал. 2 от ДОПК. Това са органът, възложил ревизията и ръководителя на ревизията. РА е издаден в писмена форма и съдържа реквизитите по чл. 120, ал. 1, т. 1 – т. 8 от ДОПК. Съгласно чл. 120, ал. 2 от ДОПК Ревизионният доклад е неразделна част от РА и в този смисъл изложените в него мотиви се ползват и като мотиви на РА.

Не се констатираха съществени процесуални нарушения, които да обосноват незаконосъобразност на РА на процесуално основание. Ревизията е надлежно възложена и проведена, без да са допуснати съществени нарушения на процедурата, които да засегнат правото на защита на жалбоподателя и обективното установяване на данъчните му задължения.

РА, РД, ЗВР и ЗИЗВР са подписани с квалифициран електронен подпис съгласно Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги, което не се оспорва по делото, а това се установява и при извършената служебно от съда проверка. ЗВР, заповедта за изменение на ЗВР, РД и РА са създадени като електронни документи по смисъла на чл. 3, ал. 1 от ЗЕДЕУУ, вр. чл. 3, т. 35 от Регламент (ЕС) № 910/2014 и представляват текстов запис, съхраняван в електронна форма. На основание чл. 184, ал. 1 от ГПК вр. § 2 от ДР на ДОПК ответникът по жалбата е представил същите по делото в заверен препис на хартиен носител. Посочените електронни документи са подписани с квалифициран електронен подпис от органите по приходите, посочени във всеки от тях като техен/техни издатели. От страна на ответника са представени разпечатки на удостоверенията към електронните подписи на лицата, издали ЗВР, ЗИЗВР, РД и РА, от които е видна валидността на подписите на органите по приходите. Удостоверението за авторството показва, че сертификатът е квалифициран, съгласно Регламент 910/2014, Приложение 1 /T. certificate is Qualified according to EU Regulation 910/2014, Annex 1/ и че частният ключ, свързан със сертификата, се намира в устройството за създаване на квалифициран подпис.

По отношение на материалния закон

За начислен ДДС в общ размер на 24 041. 40 лв. върху сумата в размер на 120 206. 99 лв., представляваща разлика между себестойност на строителна услуга, извършена на собствениците на правото на строеж на части от сградата, които не са собственост на Т.-Р. ЕООД и стойностите по издадените фактури на лицата – учредители на правото на строеж: Тезата на органите по приходите е, че жалбоподателят „Тобо – Резидънс“ ЕООД е сключил в нотариална форма договор с 14 физически лица. Тези лица са собственици на поземлен имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица]. Лицата са учредили в полза на „Тобо – Резидънс“ ЕООД право на строеж. Съставен е нотариален акт № 24 от дата 08.02.2018 г. Налице е бартерна сделка, за която е приложима разпоредбата на чл. 130 от ЗДДС. На датата на учредяване на правото на строеж „Тобо – Резидънс“ ЕООД е получило авансово плащане в натура съгласно чл. 130, ал. 1 и ал. 3 от ЗДДС, за което е изискуем ДДС на основание чл. 25, ал. 7 от закона. Жалбоподателят не е издал фактури за същото в срока по чл. 113, ал. 1 и ал. 4 от ЗДДС, а именно – в 5 – дневен срок от получаване на авансовото плащане. Те са издадени по – късно, а именно – през данъчни периоди от м. 09.2019 г. до м. 02.2020 г. и са били декларирани в дневник продажби за периодите на издаването им.

Според органите по приходите през месеца на въвеждане на сградата в експлоатация – м. 01.2022 г. „Тобо Резидънс“ ЕООД е трябвало да определи себестойността на направените разходи за строително – ремонтни работи (СМР) към всеки един от учредителите на правото на строеж, да издаде фактури и начисли ДДС за същите при съобразяване на начисления данък за получените аванси. Резултатът от строителните дейности може да бъде надлежно оценен съгласно изискванията на Счетоводен стандарт 18 „Приходи“. Данъчната основа на доставките на

строителните услуги е фактическата себестойност на предоставените обекти на лицата – апартаменти и гаражи. Жалбоподателят не е представил конкретни данни за стойността им. Предоставена е счетоводна отчетност, съгласно която те са отразени по дебита на счетоводна сметка 303 „Продукция“. В РА себестойността на предоставените обекти на учредителите на правото на строеж е определена като произведение на себестойността на 1 кв. м. от жилищна сграда – 561. 40 лева и площта им по данни по таблици за площообразуването на обектите в нея. Себестойността за построяване на 1 кв. м. от жилищната сграда е формирана като *частно на дебитното салдо* на сметка 303 „Продукция“ към 31.01.2022 г. – 4 105 539. 83 лева и общата ѝ застроена площ – 7 312. 99 кв. м. На основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 25 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 от закона, с РА за м. 01.2022 г. са определени задължения за ДДС върху разликата между установената в хода на ревизията себестойност на предадените обекти на учредителите на правото на строеж при въвеждане на жилищната сграда в експлоатация и издадените фактури за получените от тях аванси в размер на 24 041. 40 лева.

Настоящият състав намира, че изводът на ревизиращите в тази част на РА е неправилен. В тежест на „Тобо Резидънс“ ЕООД не е възникнало задължението да определя себестойността на направените разходи за предоставения от него строителен продукт и да начислява ДДС за строителството на частите от сградата, които не са негова собственост. Страните по делото не спорят, че е налице бартерна сделка по смисъла на чл. 130, ал. 1 от ЗДДС между ревизираното лице „Тобо Резидънс“ ЕООД и физическите лица - учредители, като с нотариален акт № 24 от 08.02.2018 г. по нотариално дело № 22 / 2018 г. е учредено право на строеж в полза на дружеството, което придобива правото да построи жилищна сграда с РЗП 7271. 72 кв. м. срещу задължението да построи със свои сили и средства обекти в същата сграда в полза на учредителите на право на строеж, за които обекти учредителите си запазват правото на строеж. Налице е доставка – учредяване право на строеж от страна на физическите лица, заплащането по която ще се извърши със строителна услуга от страна на приемателя на правото на строеж - „Тобо Резидънс“ ЕООД. Принципно, ако става въпрос за услуга (каквато е строителната) данъчната основа ще е сумата на направените преки разходи за нейното извършване (аргумент от чл. 26, ал. 7 от ЗДДС). Тази хипотеза обаче е приложима, ако страните не са придали на сделката парично изражение.

Не се спори, че в случая са налице две насрещни доставки - собствениците на правото на строеж са продавачи на същото, а дружеството е доставчик на строителната услуга - изграждане на обекти в полза на учредителите на правото на строеж. Съгласно чл. 130, ал. 3 от ЗДДС доставката по ал. 1 с по-ранна дата на възникване на данъчното събитие (в случая учредяване правото на строеж) се смята за авансово плащане (цялостно или частично) по втората доставка. Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 7 от ЗДДС, когато възнаграждението е определено изцяло или частично в стоки или услуги, *без страните да са му придали парично изражение*, данъчната основа на всяка от доставките към датата на възникване на данъчното събитие е данъчната основа при придобиването или себестойността на предоставената стока, а в случаите на внос - на данъчната основа при вноса или на направените преки разходи за извършване на предоставената услуга. Когато данъчната основа не може да се определи по този ред, данъчната основа е пазарната цена.

Бартерната сделка включва прехвърляне правото на строеж срещу строителна услуга по смисъла на чл. 130, ал. 1 от ЗДДС, което е установено и от приходните органи.

В конкретния случай от представените по делото доказателства се установява, че към датата на сключване на нотариалния акт е извършено цялостно, а не частично плащане. Плащането покрива цялата насрещна престация. Услугата е точно определена в момента на авансовото

плащане. Това е така, доколкото страните са придали на сделката парично изражение. Съобразно договореното между страните в нотариалния акт всеки от учредителите си запазва правото на строеж за конкретно описан обект от описания за построяване недвижим имот, срещу което учредяват в полза на „Тобо Резидънс“ ЕООД правото да построи съответната жилищна сграда, която той се задължава да построи изцяло със свои средства.

Изрично са предвидени сумите, които страните се задължават взаимно да си заплатят в срок от седем дни за изравняване на насрещните престации. Издадените от „Тобо Резидънс“ ЕООД фактури с получатели учредителите са с общ размер на данъчната основа 936 063. 36 лв. и ДДС в размер на 187 212. 66 лв. Препоръчаната от представеното експертно заключение от 02.2018 г. пазарна стойност на учреденото право на строеж е 936 063 лв. Експертното заключение е изготвено от сертифициран оценител. Стойността на правото на строеж върху целия имот е определена като произведение от площта 7312. 99 кв. метра умножена по 128 лева (цена за един квадратен метър). Използвани са методите на разходите (вещна стойност); приходен метод; остатъчен метод; метод на пазарните аналози за оценка на недвижим имот. Оценителят е формирал цена за един квадратен метър в размер на 158. 00 лева. Тази цена е коригирана с коефициент 0, 8 и така се получава крайна стойност от 128 лева.

Според съдебната практика на Съда на Европейския съюз насрещната престация при доставка на услуги може да се състои в доставка на стоки и да представлява данъчната основа на тази насрещна престация, когато е налице пряка връзка между доставката на услуги и доставката на стоки, при условие, че стойността на последната може да получи парично изражение.

Съгласно т. 48 от Решение на Съда (осми състав) от 19 декември 2012 г. по дело С – 549 / 11, ако двете страни по сделката не са свързани, данъчната основа при сделки от този вид не може да се определи като се вземе предвид пазарната стойност. Тази стойност не е релевантна при т. нар. „бартерни сделки“ по смисъла на чл. 130 от ЗДДС.

Съгласно т. 49 от същото решение на Съда на ЕС членове 73 и 80 от Директива 2006 / 112 / ЕО трябва да се тълкуват в смисъл, че не допускат национална разпоредба като разглежданата в главното производство, съгласно която, ако насрещната престация на доставка е определена изцяло в стоки или услуги, данъчната основа на доставката е пазарната стойност на предоставените стоки или услуги.

Основен принцип в общата система на ДДС е, че данъчната основа на една облагаема доставка е реално получената насрещна престация (чл. 73 от Директива 2006 / 112 / ЕО). Изключение от този принцип е чл. 80 от Директива 2006 / 112 / ЕО, чиято цел е посочена в самата разпоредба – да се предотврати неплащането или избягването на данъци. В изрично предвидените хипотези на чл. 80 от Директивата за ДДС данъчната основа е пазарната стойност на доставката. Тоест принципът е „реално получена престация“, а изключението – пазарната стойност.

Според постоянната съдебна практика на Съда на ЕС насрещната престация представлява субективна, т. е. действително получена стойност, а не стойност, определена според обективни критерии (т. 44 от решението по дело С-549/11).

Съобразно критериите, посочени в т. 44 и т. 45 от решението по дело С-549/11, действително получената насрещна престация за доставката на строителната услуга е измерима със стойността на разходите, които доставчикът на строителната услуга ще изразходва за построяването на обектите, които ще се предоставят на учредителите на правото на строеж, във вида, в който те са договорени в нотариалния акт. Тоест субективната стойност на правото на строеж е фактическата себестойност на обектите, които ще се изградят и предоставят от строителя на учредителите на ограниченото вещно право.

Тези хипотези обаче са приложими, ако страните не са придали на сделката парично изражение.

Настоящият случай не е такъв. Данъкът е дължим върху получената сума. Това обуславя и извода, че е напълно възможно получената сума да съответства изцяло на насрещната престация. В конкретния случай авансовото плащане в размер на данъчната основа е 936 063. 36 лв. и ДДС в размер на 187 212. 66 лв. (стойността на учреденото право на строеж) е в размер на цялата договорена насрещна престация, обстоятелство, което се установява от съдържанието на нотариалния акт. Тази насрещна престация е действително получената стойност.

Този правен извод се подкрепя от анализа на представения по делото нотариален акт за учредяване на право на строеж (№ 24 от дата 08.02.2018 г., том I, рег. № 405, дело № 22 / 2018 г.). Обективният анализ показва, че всъщност в нотариалния акт са описани две групи правни отношения между учредителите на правото на строеж, от една страна, и жалбоподателя, от друга. Първата група правоотношения са тези по повод на учредяването на право на строеж в полза на „Тобо Резидънс“ ЕООД (т. 2 от нотариалния акт). Втората група правоотношения са тези по повод на индивидуализирането на дължимата от „Тобо Резидънс“ ЕООД строителна услуга. Така в т. 8, т. 9 и т. 10 от сключения в нотариална форма договор са описани клаузи, които имат характер на договор за строителство. В точка 8 е посочено, че дружеството се задължава да построи по монолитен начин, със свои средства „материали, организация, самостоятелно или чрез трети лица, жилищната сграда, подробно описана в пункт първи“. В точка 10 са посочени видовете СМР, които „Тобо Резидънс“ ЕООД се задължава да изпълни: т. 1 Апартаменти; а) архитектурна част: под: стаи – циментова замазка и ламиниран паркет и ланси; Коридор – гранитогрес; Кухня или кухненски бокс – гранитогрес. – Стени и тавани: гипскартон или турбозол и латекс. – Дограма: вътрешна – врати, фурнировани; Входна врата – плътно шпервана, фурнирована; - Врата към тераса външна – пластмасова със стъклопакет. б) конструктивна част – стоманобетонна конструкция. Състои се от Стоманобетонни плочи, Стоманобетонни Колони. Фундамент от монолитен стоманобетон. Зидария: вътрешни стени, тухла, външни стени тухла.

Подробно са индивидуализирани ел. инсталация: изпълнена осветителна, силова и слаботокова инсталации, съобразно изискуемите се мощности; монтирано апартаментно ел. табло; монтирани ел. ключове, ел. контакти, изводи за осветителни тела с фасонки; изпълнена звънчева система; изпълнена ел. инсталация.

Част В и К: водопроводна инсталация – с монтирани батерии и изпълнена с ПП тръби; монтиран водомер за студена и топла вода; канализационна инсталация, изпълнена с ПВЦ тръби;

Част Отопление и Вентилация: вентилацията в банята и тоалетните – изпълнена с ПВЦ тръби и монтирани вентилатори; полагане на тръби за права и обратна вода и монтаж на радиатори;

Точка 2. Баня и тоалетна – под: циментова замазка и гранитогрес; Стени – фаянсови плочки и тавани – гипскартон с латекс; Общи части от сградата и инфраструктура и т. н.

Това означава, че в случая още при сключването на договора във формата на нотариален акт между страните престациите са били остойностени окончателно. В този нотариален акт е определена както цената за правото на строеж, така и за строителната услуга. Доказателство за това са и клаузите от нотариалния акт (т. 5 и т. 6), по силата на които на една част от учредителите „Тобо Резидънс“ ЕООД доплаща суми, доколкото стойността на строителната услуга надхвърля учреденото право на строеж. На друга част от учредителите се възлага задължение те да доплатят на „Тобо Резидънс“ ЕООД, доколкото тяхното право надхвърля уговореното обезщетение.

Във връзка с това към датата на издаване на удостоверение на Столична община УВЕ № 79 / 27.01.2022 г., с която новопостроената сграда на [улица] била въведена в експлоатация, дружеството не е трябвало да начислява допълнително ДДС за строителството на частите от сградата, които не са негова собственост, тъй като резултатът от услугата по построяването е бил надлежно оценен още към момента на учредяването на правото на строеж. В случая субективната

стойност на правото на строеж кореспондира и се измерва с фактическата себестойност на обектите, които ще се изградят и предоставят от строителя на учредителите на ограниченото вещно право. Тази фактическа себестойност на строителната услуга към дата 08.02.2018 г. (датата на съставяне на нотариалния акт) по отношение на учредителите на правото на строеж е била определена окончателно.

От тази гледна точка неправилно от органите по приходите е взета предвид сумата, осчетоводена в сметка 303 „Продукция“. Този подход би бил законосъобразен, ако между страните учреденото право на строеж и себестойността на съответната му строителна услуга не беше определена окончателно. Така незаконосъобразно е определена фактическата себестойност на обектите, като осчетоводената в сметка 303 „Продукция“ към дата 31.02.2022 г. сума в размер на 4105539. 83 лева е разделена на общата застроена площ на обекта, която е 7312. 99 кв. м. Определената от органите по приходите цена за кв. м. (561. 40 лева) би била релевантна, ако фактическата себестойност на строителната услуга на „Тобо Резидънс“ ЕООД не беше окончателно определена към датата на подписване на нотариалния акт. (в този смисъл Решение № 360 от дата 13.01.2014 г. по адм. д. № 16445 / 2011 г. на ВАС, Осмо отделение, в което фактическата себестойност на строителната услуга е била характеризирана като „определяема“) Както вече се посочи, в конкретния случай страните са придали паричен израз на насрещните престации, включително и на строителната услуга.

Относно получени авансови плащания от физически лица - купувачи на недвижими имоти от дружеството (изрично посочени в табличен вид на стр. 87-89 от РД), за които не е начислен ДДС и не са издадени фактури и за които на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 7 от същия, е начислен ДДС в размер на 164 724. 58 лв. върху основа 773622. 66 лв:

Съдът намира горепосочения извод на ревизиращия екип за правилен по отношение на авансовите плащания, които „Тобо Резидънс“ ЕООД е получил от лицата А. Г., Б. И., В. С., Г. М., Д. Т., Д. А. и М. А., Д. М., Ж. Г., И. В., И. И., К. Д., К. Д., М. П., М. Й., М. Р., М. К., П. П. К., П. Д., П. В., Ю. С., Я. П., П. Т.К., Р. Д. и Л. Б. и неправилен по отношение на лицата А. А., В. Г., Е. И. и Л. Ш..

За първата група лица не е спорно, че дружеството е получило по банков път авансови плащания, като същите са представлявали авансови вноски за впоследствие закупени с нотариални актове недвижими имоти от построената от „Тобо-Резидънс“ ЕООД жилищна сграда, находяща се в [населено място],[жк], [улица]. Установява се, че фактури дружеството е издало, освен със закъснение, така и в непълния получен от физическите лица размер.

Няма спор, че данъчно събитие по смисъла на ЗДДС е датата на сключване на нотариалните актове, с които физическите лица са придобили имотите от дружеството съгласно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗДДС (прехвърлената собственост с НА не е спорна между страните, респ. в никой от НА няма клауза за отлагателно преминаване на собствеността). Съгласно чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, когато преди да е възникнало данъчно събитие по ал. 2, 3 и 4, се извърши цялостно или частично авансово плащане по доставка, данъкът става изискуем при получаване на плащането (за размера на плащането), с изключение на получено плащане във връзка с вътреобщностна доставка. В тези случаи се приема, че данъкът е включен в размера на извършеното плащане. Регистрирано лице, за което данъкът е станал изискуем, е длъжно да го начисли, като: издаде данъчен документ, в който посочи данъка на отделен ред; включи размера на данъка при определяне на резултата за съответния данъчен период в справка-декларацията по чл. 125 за този данъчен период и посочи документа по т. 1 в дневника за продажбите за съответния данъчен период (чл. 86 от ЗДДС).

По изложените съображения правилно ревизиращите органи са начислили ДДС за тези части от

получените авансови плащания от „Тобо-Резидънс“ ЕООД, за които не е бил начислен ДДС с последващите и със закъснение издадени фактури.

Не се споделя възражението на жалбоподателя, че ревизиращите не са съобразили представената аналитична хронология за 2019-2021 г. за осчетоводяване на получените плащания по кредита на сметка 499, не са съобразили издадените кредитни известия към определени платци, когато се касае за платци, при които е извършено плащане от трети лица.

Видно от обстоятелствената част на РД, за всяко от посочените физически лица са отразени издадени кредитни известия - в таблицата за издадени фактури с получател съответното физическо лице, като кредитните известия са посочени с номер и със сумата с отрицателен знак. Всички тези кредитни известия (с изключение на кредитни известия при М. П., Д. и М. А.) са издадени на 28.06.2023 г., т. е. в хода на ревизионното производство без наличие на документална и друга обоснованост за издаването им. Липсват първични счетоводни документи, които да удостоверяват такъв вид операция; никое от лицата, в чиято полза е издавано кредитно известие не е съобщило в хода на съответната насрещна проверка за върнати му парични средства от „Тобо Резидънс“ ЕООД.

С искане за предоставяне на документи и писмени обяснения от задължено лице № Р-22002223003680-040-003 от дата 25.09.2023 г. от дружеството е поискано представянето на документи, доказващи връщането на суми във връзка с въпросните кредитни известия, като такива не са представени. Конкретно за кредитното известие в полза на М. П. същото е издадено на 20.04.2021 г. в размер на 60 000 лева и в деня, в който е издадена фактура за същата сума. Известието е неправомерно издадено и не може да удостовери обстоятелство по чл. 115, ал. 1 от ЗДДС, тъй като събраните писмени доказателства удостоверяват, че не е налице приспадане на цената по доставката. М. П. е заплатила по банков път към дружеството 105 263.28 лв., в НА е посочена именно тази заплатена цена - 105 532.00 лв. и самата П. е дала обяснения, че е платила изцяло и придобила недвижим имот от дружеството. Сходен е изводът и за Д. и М. А., спрямо които в счетоводството на дружеството е налице издадено кредитно известие на 10.01.2022 г. в размер на 60 000 лв. А. са заплатили по банков път към дружеството сумата в размер на 160 000 лв., каквато е и стойността на покупката на обектите, посочена в НА № 54 от 09.10.2020 г. (отделно, с НА № 104 от 14.04.2025 г. от купувачите са закупени идеални части от сградата на цена 2 700 лв.)

Издаването на кредитно известие представлява намаляване на данъчната основа на фактура и не може да обясни издаването на фактури с такава (намалена) данъчна основа, чрез които да е взето предвид бъдещото издаване на кредитни известия. Съгласно разпоредбата на чл. 115 от ЗДДС кредитното известие може да се издаде когато е налице анулиране на доставка, или е извършено намаляване на цената, получателят е върнал стоката или услугата или е допусната грешка във фактурата.

В случая, освен че няма обективна причина за корекция при издадените фактури, такава не и извършвана, тъй като чрез издадените кредитни известия жалбоподателят не е намалявал стойности по вече издадени фактури, а се опитва счетоводно да обясни защо не е издал фактури за пълния размер на извършените авансови плащания. Този му опит няма нормативна (законова) опора и дори логическа такава. Към момента на извършване на авансовите плащания от всяко едно от физическите лица, които впоследствие са закупили имоти от дружеството, изискуемостта на данъка е настъпила към датата на съответното плащане; съобразно чл. 113, ал. 4 от ЗДДС дружеството е трябвало да издаде фактури за получените авансови плащания не по-късно от 5 дни от датата на получаването им; дружеството – жалбоподател е издало фактури с месечно / годишно закъснение и то за една част от авансовите плащания, а кредитните известия са издадени

на дата 28.06.2023 г.

Чрез тези кредитни известия не може да се обясни издаването на фактурите с намален размер, дори и отнапред хипотетично дружеството да знае, че след години ще предстои връщане на суми на купувачите (което така или иначе документално не се установява). Отделно, ако чрез кредитните известия дружеството счита, че намалява размера на вече издадените фактури, то това обстоятелство не променя изводите на ревизиращите за неначислен ДДС за невключената във фактурите част от авансовите плащания.

В хода на административното обжалване с писмо вх. № 23-22-159#1 от 07.03.2024 г., както бе посочено по-горе, дружеството е представило споразумения и приложения разписки, които е следвало да удостоверят връщане на платени суми от купувачите на недвижими имоти от новопостроената сграда на [улица], [населено място]. Същите не се кредитират от съда като достоверни. Не може да се установи фактът, че те са неделима част от счетоводството на „Тобо-Резидънс“ ЕООД.

С писмено становище, поддържано в открито съдебно заседание на дата 05.12.24 г. (при първото разглеждане на делото от състав на АССГ), ответникът е поискал да бъдат изключени от доказателствената съвкупност допълнителните споразумения, сключени между „Тобо Резидънс“ ЕООД и купувачи на недвижими имоти, както и съответните им разписки, удостоверяващи връщане на суми, отнасящи се за лицата Я. П., Т. Т., В. В., В. С., Р. Д., П. Х., П. М., П. В., П. К. и Г. Т., П. Д., М. Р., М. Д., П. П.К. и П. Т.К., М. П., И. Ж. и Л. Й., К. Д., В. С. и К. С., К. Д., И. И., И. В., И. К. и З. А., Ж. Я. Г., Д. М., Д. Я., Д. и М. А., Д. Г. и П. Д., Д. Т., Г. А. и М. А., Г. М., В. Г., В. А., В. С., Б. И., А. Г., Ц. И. и А. С..

На основание чл. 193, ал. 1 от ГПК е оспорена автентичността им относно подписите на посочените лица. На основание чл. 183 от ГПК е указано да бъдат представени оригиналите на посочените документи.

На основание чл. 193 от ГПК съдът е открил производство за проверка автентичността на посочените документи относно съответните подписи и изрично е указал на жалбоподателя да ги представи в оригинал. С депозирано на 06.03.2025 г. становище жалбоподателят е посочил, че тези документи не могат да бъдат представени в оригинал, тъй като не се открити в счетоводството на дружеството.

При липсата на ангажирани доказателства от жалбоподателя, който носи тежестта на доказване в производството по оспорване, съдът приема оспорването за доказано и че документите не произлизат от посочените в тях за автори физически лица - купувачи, посочени по-горе. Жалбоподателят не е доказал, че оспорените частни документи са подписани от посочените в тях лица, което е от съществено значение за повдигнатия от него като спорен въпрос за възстановяване на парични суми на физическите лица - купувачи. Въпросните документи, представени от жалбоподателя за установяване на намаляване на данъчната основа по спорните доставки, а оттам и на дължимия ДДС, са представени след приключване на ревизията. Тоест, може да се приеме, че са съставени за целите на обжалване на РА.

По тези причини по отношение на представените и посочени по-горе документи съдът формира извод, че те не трябва да бъдат кредитирани.

По отношение на авансовите плащания не се споделя и възражението на жалбоподателя, че ревизиращите не са съобразили случаите, когато плащанията по бъдещите доставки на недвижимите имоти са извършвани от трети лица - платци, явяващи се родственици на купувачите. Ревизиращите надлежно са съобразили това обстоятелство и това е видно от изложението на РД, където изрично са посочвани случаите, в които плащания са извършвани от роднини на купувачите, респ. от кой купувач са извършвани, когато купувачите са двама.

Жалбата в тази част трябва да се отхвърли, с изключение на начисляването на ДДС във връзка с авансови плащания, извършени от лицата А. А., Л. Ш., В. Г. и Е. И..

За А. А. и Л. Ш. ревизиращите не са установили, че нефактурираните авансови плащания са обвързани с облагаеми доставки на конкретни стоки и услуги, в случая - с продажба на недвижими имоти от сградата, построена от „Тобо Резидънс“ ЕООД, поради което не може да се твърди изискуемост на данъка в хипотезата на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС на датата на плащането и за размера на платените суми като разлика с фактурираните.

Съобразно сключения между А. и „Тобо Резидънс“ ЕООД нотариален акт № 100 от 13.04.2022 г. цената на недвижимите имоти е 130 959 лв., която продавачът е заявил, че му е заплатена изцяло преди сключване на НА. При проверката на физическото лице А. не са постъпили обяснения или писмени документи, които да обяснят разликата до 199 908 лв., заплатени от нея към дружеството, над продажната цена от 130 959 лв. по НА. Относно физическото лице Л. Ш. въобще не е установено в каква връзка същата е извършила превод в полза на дружеството на 23.01.2020 г. в размер на 13 754.55 лв., за да се счита, че се касае за сделка, която е облагаема доставка по смисъла на ЗДДС. Идентификация на лицето не е направена, нито от дружеството са представени обяснения и документи във връзка с горното заплащане.

Съгласно Решението на Съда на ЕС по дело С-419/02, плащания за доставка на стоки или услуги, които още не са ясно идентифицирани, не могат да бъдат предмет на ДДС. В този смисъл е и решението на Съда по дело С-107/13, в което е посочено, че за да може да бъде ДДС изискуем при авансово плащане преди стоките или услугите да бъдат доставени по смисъла на чл. 65 от Директивата за ДДС, е необходимо всички релевантни елементи на данъчното събитие, т. е. на бъдещата доставка на стоки или услуги, да са вече известни и в частност стоките или услугите да са точно определени в момента на авансовото плащане. В конкретния случай за част от авансовите плащания, платени от А.А. и за плащането, извършено от Л. Ш. не се установява да е налице данъчно събитие от категорията на ангажиращите жалбоподателя с данъчни задължения. При липса на индикации, че предстои продажба във формата на нотариален акт, респ. доставка на недвижими имоти в полза на физическите лица, липсва основание авансовите плащания да се третираят като плащания по облагаема сделка. В тежест на данъчната администрация е да докаже при условията на пълно и главно доказване настъпването на данъчно събитие, като безспорно установи, че авансовото плащане направено от купувачите е за облагаема доставка по смисъла на чл. 6 от ЗДДС. Вярно е, че дружеството не е съдействало и не е представило обяснения и писмени доказателства относно спорните обстоятелства, но в случая данъчната администрация не ги е възприела като основание за прилагане на правомощия и действия от характера на предвидените в чл. 117, чл. 122 или чл. 275 от ДОПК, поради което дължи надлежно доказване на същите, когато ги възприема като основание за допълнително данъчно облагане.

Относно доставките на недвижими имоти, свързани с купувачите В. Г. и Е. И. не може да се застъпи извод, че не е начислен Д. по постъпили авансови плащания и не са издадени фактури, на основание чл. 82, ал. 1, чл. 86, ал. 1, вр. чл. 25, ал. 7 от ЗДДС. Установява се от назначената ССЧЕ, че на тези две лица са върнати надплатени суми по банков път, съответно, на В. Г. на 18.04.2022 г. е върната сумата в размер на 38 456 лв., а на Е. И. на 18.04.2022 г. е върната сумата в размер 47 200 лв. Установяването е безспорно, имайки предвид че изхожда от надлежно представени банкови документи, а Е. И. е потвърдил връщането на суми (Вл. Г. не е бил установен на адреса и ИПДПОЗД не му е било връчено). С оглед посочените в нотариалните актове продажни цени на недвижимите имоти (НА №142 от 04.05.2022г. с купувач Г. и НА № 134/28.04.2022г. с купувач И.) съпоставени с издадените от дружеството фактури за извършени авансови плащания и размер на върнатите надплатени суми, не е налице авансово плащане, за което не е заплатено ДДС.

Относно начислените лихви в размер на 33 548. 90 лв. във връзка с неспазване на разпоредбата на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС относно невнесени в срок суми по издадени фактури, за които данъкът е станал изискуем на по-ранна дата:

Между страните няма спор, че с нотариален акт № 24 от 08.02.2018 г. физическите лица С. Г. К., И. Г. А., Н. Г. К., С. Г. К., К. Г. К., П. Г. К., П. И. И., И. И. М., Й. Д. М., Р. В. Д., Н. В. Д., Ц. Н. Д., Н. В. Б., А. В. Д. са учредили право на строеж на „Тобо Резидънс“ ЕООД за построяване на жилищна сграда срещу задължение да им построят обекти (апартаменти, гаражи и др.), за които учредителите си запазват правото на строеж. Както бе посочено по-горе, собствениците са продавачи на правото на строеж, а дружеството е доставчик на строителна услуга. Датата на данъчното събитие се определя по реда на чл. 25, ал. 2 от ЗДДС, което означава, че по отношение на учреденото право на строеж това ще бъде датата на неговото учредяване. Съгласно разпоредбата на чл. 130 от ЗДДС това е първата доставка, съобразно параметрите на договореностите по нотариалния акт.

На основание чл. 113, ал. 1 от ЗДДС всяко данъчно задължено лице - доставчик, е длъжно да издаде фактура за извършената от него доставка на стока или услуга или при получаване на авансово плащане преди това (освен в случаите, когато доставката се документира с протокол по чл. 117). Фактурата се издава задължително не по-късно от 5 дни от датата на възникване на данъчното събитие за доставката, а в случаите на авансово плащане - не по-късно от 5 дни от датата на получаване на плащането (ал. 4). Дружеството - строител е трябвало да издаде фактури за получения аванс за строителна услуга; строителят получава авансово плащане (в случая пълно плащане) под формата на право на строеж за извършване на бъдещата строителна услуга. Предвид факта, че строителните услуги по своето естество представляват облагаеми доставки (аргумент от чл. 12, ал. 1 от ЗДДС), то и авансовото плащане ще бъде облагаема доставка с данъчна ставка от 20% ДДС.

При настъпило данъчно събитие на дата 08.02.2018 г., когато е подписан и съставен НА, дружеството е издало фактурите с получатели - физическите лица учредители на правото на строеж с повече от година закъснение. Фактурите са издадени в периода от 11.09.2019 г. до 03.02.2020 г., а е трябвало да бъдат издадени в 5 - дневен срок от датата на настъпване на данъчното събитие. С оглед на разпоредбата на чл. 89, ал. 1 от ЗДДС данъкът е трябвало да бъде начислен и внесен в държавния бюджет по сметка на компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите в срока за подаване на справка-декларацията за този данъчен период, който в случая е до дата 14.03.2018 г., което означава, че изпадането в забава е считано от 15.03.2018 г. до срока на подаване на справките-декларации по ЗДДС, в който данъкът е бил начислен съобразно издадените фактури (стр. 12 от РД).

Съобразно периодите на забава по всяка една от фактурите, издадени към физическите лица - учредители (посочени в табличен вид на стр. 13 от РД), при данъчна основа на учреденото право на строеж в размер на 936 063. 36 лв. и ДДС в размер на 187 212. 66 лв., правилно е определянето на лихва за забава в размер на 33 548. 90 лв. По изложените съображения жалбата срещу РА в тази ѝ част трябва да бъде отхвърлена.

За пълнота на изложението съдът приема, че във връзка с така определените задължения за лихви (чл. 175 от ДОПК) аргументите на юрисконсулт С. са основателни. Съдът не е длъжен да възприеме безкритично заключението на вещното лице Н. М. (аргумент от чл. 202 от ГПК), а го обсъжда наред с всички останали доказателства по делото. Разликите в размера на лихвите не е спорен между страните. Във връзка с това съдът приема размерите, така както са установени от органите по приходите и както са посочени в РД въз основа на подадените от „Тобо Резидънс“ ЕООД дневници за продажби.

Относно начислените на основание чл. 175 от ДОПК, във връзка с чл. 1 от ЗЛДТДПДВ лихви в общ размер на 35498, 94 лв. за невнесени в срок суми по получени авансови плащания, за които е начислен ДДС и са издадени фактури след срока по чл. 113, ал. 4 от ЗДДС:

Жалбата срещу Ревизионният акт в тази ѝ част трябва да се отхвърли, тъй като доказателствата установяват, че за авансови плащания, извършени от лицата К. С., В. С., Р. Д., А. С., Л. Б., Т. Г., В. А., Ж. Г., В. Г., С. К., С. С. Д. Г., И. В., М. Р., Д. Я., П. В., П. Х., Д. Т., Г. А., П. Т. К., М. П., П. Н., П. М., Г. М., П. М., М. Й., М. Й., А. Г., П. К., Т. Т., Д. и М. А., И. И., Дим. М., К. Д., К. Д., Л. Й., Б. И., зоя А., М. Й., Й. Д., Б. И., К. Г. и Ф. К., всички те извършени във връзка със закупени с нотариален акт недвижими имоти, фактури за плащанията са издадени и данъкът е начислен със закъснение.

Относно начисленият на основание чл. 82, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 от ЗДДС във връзка с чл. 25, ал. 2 от същия закон ДДС общо в размер на 39 465. 02 лв. върху данъчна основа в размер на 210 941. 73 лв. поради неспазване разпоредбите на чл. 25, ал. 2 от ЗДДС и чл. 26, ал. 2 от ЗДДС-неначисляване на ДДС до размера на стойностите по част от нотариалните сделки /посочени в табличен вид на стр. 98 от РД/:

От събраните в хода на ревизията документи (в това число и приобщените от предходната ревизия) е видно, че сделките за продажба на обекти на следните физически лица: А. Г., П. В., И. В., Ж. Г., Д. Г., Д. М., Т. Т., Д. Т., К. Д., П. К. и Г. Т., И. И. от построената от дружеството сграда са документирани с нотариални актове, които са издадени на съответни дати в периода 09 м. – 11 м. 2020 г. С оглед разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗДДС, на посочените в нотариалните актове дати е възникнало данъчно събитие, респ. данъкът е станал изискуем и за доставчика (ревизираното лице) е възникнало задължение да го начисли по разписания в чл. 86, ал. 1 от ЗДДС ред. При всички тези случаи частично заплащане на закупуваните имоти е извършено преди изповядване на нотариалната сделка, като в тези случаи данъкът трябва да се счита изискуем при получаване на плащането, като се приема, че данъкът е включен в размера на извършеното плащане.

Съобразно нотариален акт № 130 от 16.11.2020 г. с купувач А. Г. продажната цена на закупените имоти е 116 500 лв., като 21 100 лв. са заплатени от купувача по банков път преди сключване на НА, остатъкът от продажната цена в размер на 95 400 лв. ще бъде заплатен от Ю. България АД след вписване на НА и НА за договорна ипотека и представяне на разрешение за ползване на сградата. Видно от представените от физическото лице платежни нареждания, остатъкът е заплатен на 01.12.2020 г. (76 320 лв.) и 19 080 лв. (на 18.04.2022 г.)

Съобразно нотариален акт № 50 от 07.10.2020 г. с купувач И. И. и Р. И., продажната цена на закупените имоти е 92 000 лв., от които 38 437 лв. са заплатени от купувача преди подписване на НА, а 53 563 лева ще бъдат заплатени от Р. след вписване на нотариалния акт и вписване на договорна ипотека върху имота в полза на банката (което е сторено с НА №51 от 07.10.2020г.).

Съобразно нотариален акт № 63 от 29.09.2020г. с купувач Т. Т. продажната цена на закупените имоти е 92 000 лв., като 36 347 лв са заплатени от купувача преди сключване на НА, а остатъкът от 55 653 ще се заплати от Ю. България АД след вписване на НА и след издаване разрешение за ползване на имота. Видно от приложените платежни нареждания в хода на извършената насрещна проверка на купувача, сумата е заплатена на Т.- Р. ЕООД с две платежни нареждания на 12.10.20г. (19 305 лв.) и на 14.02.22 г. (36 348 лв.).

Съобразно нотариален акт № 128 от 30.09.2020 г. с купувач И. В. продажната цена на закупените имоти е 152 000 лв., от които 29 337 лв. купувачът е заплатил преди сключване на НА, като остатъкът от 117 349. 80 лв. ще бъде заплатен с два транша след сключване на НА за договорна ипотека и издаване на разрешение за ползване на сградата. Видно от приложените платежни

нареждания този остатък е заплатен на Т.-Р. ЕООД на 30.09.2020 г. и 04.02.2022 г.

Съобразно нотариален акт № 128 от 30.09.2020 г. с купувач И. В. продажната цена на закупените имоти е 152 000 лв., от които 29 337 лв. купувачът е заплатил преди сключване на НА, като остатъкът от 117 349. 80 лв. ще бъде заплатен с два транша след сключване на НА за договорна ипотека и издаване на разрешение за ползване на сградата. Видно от приложените платежни нареждания този остатък е заплатен на „Тобо Резидънс“ ЕООД на 30.09.2020 г. и 04.02.2022 г.

Съобразно нотариален акт № 31 от 06.10.2020 г. с купувач Ж. Г. продажната цена на закупените имоти е 114 600 лв., от които 43 239 лв. заплатени от купувача преди подписване на НА, а остатъкът от 71 361 лв. ще бъде заплатен чрез банков кредит от „Ю. България“, на два транша, след вписване на договорна ипотека върху имотите и издаване на разрешение за ползване. Сумите са заплатени с платежни нареждания от 21.10.20 г. и 11.01.2022 г.

Съобразно нотариален акт № 138 от 12.10.20 г. с купувач П. В. и В. Х. продажната цена на закупените имоти е 93 370 лв., от които 36 763. 68 лв. са заплатени от купувача преди подписване на НА, а остатъкът от 55 606. 32 лв. ще бъде заплатен съгласно условията на отпуснатия на купувачите кредит от Р. АД. Същевременно, купувачите са се задължили да заплатят остатъка по сметка на дружеството в срок до 12.11.20 г. Представено е преводно нареждане от дата 30.08.2023 г. към дружеството в размер на 28 431. 06 лв.

Съобразно нотариален акт № 45 от 18.09.20 г. Д. М. е закупил от „Тобо Резидънс“ ЕООД недвижими имоти, чиято продажна цена е 122 000 лв., като от М. по сметка на дружеството в периода 26.02.20 г. - 02.10.20 г. са постъпили плащания в общ размер на 121 826. 24 лв. (заб. от представените платежни нареждания от купувача се установява малко по - голяма сума, вероятно удържана за банкови такси)

С НА № 52 от 23.09.2020 г. Д. Г. и П. Д. са закупили от „Тобо Резидънс“ ЕООД недвижими имоти на стойност 121 000 лв., от които 39 116 лв. са заплатени от купувачите преди подписване на НА, а остатъкът от 81 884 лв. ще бъде заплатен със банков кредит, отпуснат от „Юробанк България“ АД.

С нотариален акт № 118 от 06.11.20 г. К. Д. е закупил от дружеството недвижими имоти, чиято цена е 132 998. 44 лв., от които 45 604. 44 лв. са заплатени от купувача преди подписване на нот. акт, а остатъкът ще бъде заплатен чрез банков кредит от Ю. България АД на два транша.

С нотариален акт № 116 от 06.11.20 г. Д. Т. е закупила от Т.- Р. АД недв. имоти на стойност 92 999.34 лв., от които 38 260.34 лв. са заплатени от купувача преди подписване на нот. акт, а остатъкът ще бъде заплатен чрез банков кредит от Ю. България АД. От купувача са представени платежни документи за платени към дружеството на 11.02.20г. 39 116.60 лв, на 01.10.20г. 66 499 лв. и на 10.05.2022г. 15 385 лв.

Съгласно общото правило на чл. 25, ал. 2 от ЗДДС данъчното събитие възниква на датата, на която собствеността върху стоката е прехвърлена от продавача на купувача. Тъй като в настоящия случай се касае за прехвърляне право на собственост върху недвижим имот, съгласно разпоредбата на чл. 18 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) формата за действителност на сделката е с издаване на нотариален акт. Не е спорно между страните по делото, че за всички изследвани сделки са издадени нотариални актове и чрез тях собствеността на имотите е преминала върху купувача. Съобразно вписванията в НА, подробно посочени по-горе, продажната цена към момента на изповядване на сделката е частично заплатена, а оставащата част от нея е следвало да бъде заплатена в по-късен момент, но без това да съставлява отлагателно условие за прехвърляне на съответното право на собственост.

Безспорно се установява, че дружеството не е изпълнило задължението си при настъпване на данъчното събитие да издаде фактура за разликата до пълната продажна цена, да начисли ДДС и

да включи издадената фактура в дневника си за продажби за съответния данъчен период.

Съобразявайки, че неотчетената продажба представлява недеклариран приход на дружеството и че тези суми са по осъществени облагаеми доставки, за които лицето е следвало да начисли ДДС на основание чл. 86, ал. 1 ЗДДС, както и хипотезите на данъчно събитие съгласно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 ЗДДС и чл. 25, ал. 7 от ЗДДС, са налице основания за корекции на начисления данък по извършените продажби, както е посочено в таблицата на стр. 98 от РД. При определяне на данъчната основа (разлика между продажна цена с ДДС и ДО, за която вече е начислен ДДС) е намерил отражение начисленият ДДС в ревизионното производство за получени авансови плащания, за които не е бил начислен ДДС при издаване на фактури от дружеството.

В резултат на всичко гореизложено ревизионният акт (РА) като незаконосъобразен трябва да бъде отменен относно начисленият ДДС в размер на 24 041. 40 лв. върху сума общо в размер на 120 206. 99 лв. (представляваща разликата между установената себестойност на строителна услуга, извършена на собствениците на правото на строеж на части от сградата, които не са собственост на дружеството и стойностите по издадените фактури на лицата -учредители), както и в частта на начисления ДДС в общ размер на 29 907. 57 лв. във връзка с получени авансови плащания от физическите лица-купувачи на недвижими имоти: А. К. А., Е. Ц. И., Л. Ш. и В. И. Г..

Ревизионният акт трябва да бъде отменен и по отношение на лихвите, свързани с посочените по – горе незаконосъобразно установени данъчни задължения. Съответна на незаконосъобразно установеното данъчно задължение в размер на 24 041. 40 лв. е законна лихва в размер на 4 962. 99 лв. Съответна на незаконосъобразно установеното задължение за ДДС в общ размер на 29 907. 57 лв. е лихва в размер на 11 643. 53 лв.

В останалата част жалбата срещу РА трябва да бъде отхвърлена.

Относно разноските

Предвид изхода на делото разноски се дължат както на жалбоподателя, така и на ответника, които са своевременно поискани на основание чл. 161, ал. 1 от ДОПК.

Разноски по делото са извършени и пред касационната инстанция.

От страна на адв. В. (пълномощник на „Тобо Резидънс“ ЕООД) е представен списък по чл. 80 от ГПК. Претендира се сумата от 10 218. 67 евро (или 19 986 лева) разноски.

Сумата е формирана по следния начин: по адм. д. № 2014 / 2026 г. по описа на АССГ адвокатско възнаграждение съгласно договор за правна защита и съдействие в размер на 1500 евро. Депозит за вещо лице в размер на 500 евро.

По адм. дело № 10012 / 2024 г. по описа на АССГ, 10 – ти състав, 25. 56 евро държавна такса за образуване на делото; 478. 56 евро депозит за вещо лице; 9714. 54 евро – възнаграждение за адвокат съгласно договор за правна защита и съдействие.

Обща стойност за първа инстанция: 10 218. 67 евро (или 19 986 лева)

Претендират се разноски и относно разходи пред ВАС по адм. д. № 11914 / 2025 г. Държавна такса в размер на 869. 19 евро (1 700 лева). За правна помощ и съдействие и процесуално представителство пред ВАС – 6646. 79 евро или 13 000 лева (съгласно договор, представен по делото).

Общо: 7515. 99 евро или 14 700 лева.

Отговор на касационна жалба – 766. 93 евро – за ползване на правна помощ за защита и съдействие и процесуално представителство пред ВАС.

Като съобрази материалния интерес по делото в размер на 374 322.35 лв. (ДДС в размер на 228 231 лв. и лихва в размер на 146 091. 75лв.) и удовлетворената при обжалването част от 70 555. 49 лв. (ДДС в размер на 53 948. 97 лв. и лихва 16 606.52 лв.) съдът намира, че на жалбоподателя

трябва да се присъдят разноски по делото в размер на 7557. 93 лева. Сумата е получена като 40 097. 59 лева претендиран размер на разноските се умножи по уважената част от жалбата в размер на 70 555. 49 лева и полученото число се раздели на материалния интерес по делото в размер на 374 322. 75 лева (40097. 59 x 70555. 49 лева : 374 322.35 лв.) Превалутирани съгласно разпоредбите на чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ) в полза на жалбоподателя трябва да бъдат присъдени 3864. 31 евро.

По делото е представен и списък на разноските от юрисконсулт С.. Претендира се юрисконсултско възнаграждение за настоящата инстанция в размер на 345. 12 евро.

Възнаграждение за юрисконсулт за първото разглеждане на делото от първата инстанция и за касационната такава общо в размер на 20 066. 16 евро (32 246 лева) общо като сбор от 19 623 лева за инстанция, дължим на основание чл. 161, ал. 1 от ДОПК, във връзка с чл. 8, ал. 1, във връзка с чл. 7, ал. 2, т. 5 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за възнагражденията за адвокатска работа и изчислено съобразно материалния интерес по делото, който възлиза на 374 322. 75 лева.

Държавна такса в общ размер на 288. 49 евро (564. 24 лева) за касационно обжалване.

По отношение на разноските за юрисконсулт, дължими на ответника, съдът намира, че приложима е актуалната редакция на чл. 161, ал. 1 от ДОПК (Обн. – ДВ, бр. 17 от 2026 г., в сила от 17.02.2026 г.) Съгласно актуалната редакция на ответника се присъждат разноски съобразно отхвърлената част от жалбата. На администрацията вместо възнаграждение за адвокат се присъжда за всяка инстанция юрисконсултско възнаграждение в размер, определен от съда, ако те са били защитавани от юрисконсулт. Размерът на присъденото възнаграждение не може да надхвърля максималния размер за съответния вид дело, определен по реда на чл. 37 от Закона за правната помощ. В чл. 37, ал. 1 от ЗПП е регламентирано, че заплащането на правната помощ е съобразно вида и количеството на извършената дейност и се определя в наредба на Министерския съвет по предложение на НБПП. Съгласно чл. 24. (Изм. – ДВ, бр. 74 от 2021 г., в сила от 1.10.2021 г., бр. 53 от 2025 г. Сравнение с предишната редакция, в сила от 1.10.2025 г.) по административни дела възнаграждението за една инстанция е от 200 до 300 лв. По административни дела с материален интерес възнаграждението е от 130 до 450 лв. С оглед на действителната фактическа и правна сложност на делото съдът намира, че трябва да се присъди възнаграждение за юрисконсулт в максимален размер, а именно - 450 лева.

Отделно трябва да се вземе предвид внесената от ответника такса за касационно обжалване в размер на 564. 24 лева (288. 49 евро). Така при съобразяване с правилото (1350 лева възнаграждение за юрисконсулт за три дела + 564. 24 лева такса за касационно обжалване x 303 766. 86 лева – отхвърлената част от жалбата : на общия материален интерес в размер на 374 322.35 лв. = 1553. 43 лева).

Изразено в еурова стойност разноските в полза на ответника са равни на 794. 25 евро. Тоест, на ответника се дължи общо сумата от 794. 25 евро.

Воден от горното и на основание чл. 160, ал. 1 от ДОПК, Административен съд София град, Първо отделение, 45 – ти състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на „ТОБО - РЕЗИДЪНС“ ЕООД, Ревизионен акт № Р-22002223003680-091-001 от 11.01.2024 г., издаден от М. Й. С. - орган, възложил ревизията, и М. К. М. – ръководител на ревизията, потвърден с Решение № 904 от 01.07.2024 г. на директора на дирекция ОДОП при ЦУ на НАП, **В ЧАСТТА** относно:

- допълнително начисления ДДС в общ размер на 24 041. 40 лв. върху сума общо в размер на 120

206. 99 лв., представляваща разликата между установената себестойност на строителна услуга, извършена на собствениците на правото на строеж на части от сградата, които не са собственост на „ТОБО - РЕЗИДЪНС“ ЕООД и стойностите по издадените фактури на лицата - учредители и законната лихва в размер на 4 962. 99 лв.

- начисления ДДС в общ размер на 29 907. 57 лв. във връзка с получени авансови плащания от физическите лица, купувачи на недвижими имоти от дружеството, А. К. А., Е. Ц. И., Л. Ш. и В. И. Г., за които не е бил начислен ДДС и не са издадени фактури, както и законната лихва в размер на 11 643. 53 лв.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „ТОБО - РЕЗИДЪНС“ ЕООД срещу Ревизионен акт № Р-22002223003680-091-001 от 11.01.2024 г. **В ОСТАНАЛАТА Й ЧАСТ.**

ОСЪЖДА „Тобо-Резидънс“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], седалище и адрес на управление: [населено място], [улица], офис № 1, да заплати на НАЦИОНАЛНА АГЕНЦИЯ ПО ПРИХОДИТЕ разноски по делото в размер на **794. 25 евро.**

ОСЪЖДА НАЦИОНАЛНА АГЕНЦИЯ ПО ПРИХОДИТЕ да заплати на „ТОБО-РЕЗИДЪНС“ ЕООД направените по делото разноски в размер на **3864. 31 евро.**

Решението подлежи на обжалване пред Върховни административен съд в 14- дневен срок от съобщаването му на страните.