

РЕШЕНИЕ

№ 27211

гр. София, 07.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 51 състав, в
публично заседание на 07.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анета Юргакиева

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **10727** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 156 и сл. от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК).

Образувано е по жалба на „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Б. А., чрез адв. И. Р., срещу Ревизионен акт (РА) № Р-2221523006501-091-001/21.06.2024г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП С., потвърден с Решение № 1258/13.09.2024г. на директора на дирекция „ОДОП“ - С..

Жалбоподателят оспорва ревизионния акт като незаконосъобразен, издаден в противоречие с материалните данъчни закони и процесуалния закон /ДОПК/. Оспорват се констатациите и изводите в РА в частта по ЗДДС, като конкретно се сочи, че единственият мотив за сключването на допълнително споразумение към договора за наем от 13.02.2015г. са икономическите последици от пандемията около Ковид -19 и то е било сторено за предотвратяване на сериозни икономически загуби и за двете страни. Изложени са доводи, че с преустановяването на договора за наем „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД е престанало да плаща наемно възнаграждение, което доказва, че „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД не се е обогатило за сметка на бюджета. Поддържа се, че дори да се приеме, че през ревизирания период „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД е предоставило своя хотел на „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД за безвъзмездно ползване, то органите по приходите е трябвало да се приложат реда за облагане на безвъзмездни сделки, регламентиран в чл.9, ал.3, т.1 и чл.27, ал.2 от ЗДДС. Оспорва се и извършеното увеличение на декларирания счетоводен финансов резултат за целите на ЗКПО за 2020, 2021г. и 2022 г., като се твърди противоречие с чл.16 от ЗКПО. Жалбоподателят счита, че органите по приходите е трябвало да определят обичайна пазарна цена на сделката по отдаване на имот и въз основа на нея да предприемат преобразуване на СФР.

Отделно, в жалбата се излагат доводи за противоречие с практиката на Съда на Европейския съюз /СЕС/ и на ВАС. Иска се отмяна на ревизионния акт в обжалваната част и присъждане на сторените по делото разноски. В съдебните заседания жалбоподателят се представлява от адв. Д., който поддържа жалбата и моли тя да бъде уважена. Подробни съображения излага в писмени бележки.

Ответникът – директорът на дирекция ”ОДОП”– С., представляван от юрисконсулт Н., оспорва жалбата като неоснователна. Моли тя да бъде отхвърлена и претендира юрисконсултско възнаграждение.

Ревизионното производство е образувано със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ №Р-22221523006501-020- 001/07.11.2023 г., издадена от Ц. М. П., на длъжност началник сектор „Ревизии“ в дирекция „Контрол“ при ТД на НАП В. Т., оправомощена със Заповеди №З-ЦУ-2305/06.11.2023 г. и №З-ЦУ-869/03.05.2023 г. на зам.- изпълнителния директор на НАП и Заповед №РД-01- 379/04.05.2023 г. на директора на ТД на НАП С.. Ревизията е с обхват определяне на задълженията на „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД за данък върху добавената стойност /ДДС/ за данъчни периоди от 01.01.2020 г. до 28.02.2023 г. и корпоративен данък за периодите от 01.01.2020 г. до 31.12.2022 г. ЗВР е връчена на 10.11.2023 г. и е изменена със ЗВР №Р-22221523006501-020-002/09.02.2024г.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ №Р- 22221523006501-092-001/24.04.2024 г., срещу който е подадено възражение, но то е прието за неоснователно..

Ревизията приключва с РА №Р-22221523006501-091- 001/21.06.2024 г., издаден от Ц. М. П., в качеството на орган, възложил ревизията, и Р. А. К., на длъжност главен инспектор по приходите при ТД на НАП В. Т., определена за ръководител на ревизията. С ревизионния акт са установени допълнителни задължения за корпоративен данък в размер на 8 232,46 лв. и лихви в размер на 1 108,69 лв. за 2020 г., 2021 г. и 2022, както и задължения за ДДС в размер на 47 499,99 лв. и лихви в общ размер на 14 905,71 лв. за данъчни периоди м. 09.2020 г., м. 09.2021 г. и м. 09.2022 г.

РА е връчен на 02.07.2024 г. и е обжалван по административен ред пред директора на Дирекция „ОДОП“ – [населено място].

С Решение № 1258/13.09.2024 г. директорът на дирекция „ОДОП“ е потвърдил ревизионния акт в оспорената част на установения корпоративен данък за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., както и в оспорената част на установените задължения по ЗДДС за данъчен период м. 09.2020 г., м. 09.2021 г. и м. 09.2022 г., ведно със съответните лихви.

Извършените от ревизиращите органи процесуални действия и направените от тях констатации и изводи са следните:

Основната дейност на ревизираното дружество е отдаване под наем на сграда - семеен хотел „Престиж Хаус“ с бистро „В.“, находящи се в к. к. „Слънчев бряг“, общ. Н.,[жк].

В отговор на връчено Искане за представяне на документи и писмени обяснения от задължено лице /ИПДПОЗЛ/ с №Р-22221523006501-ППД-001/04.12.2023 г. са представени счетоводни и търговски документи и регистри, оборотни ведомости, справки, писмени обяснения и декларации.

С Протокол №Р-22221523006501-ППД-001/04.12.2023 г. са присъединени доказателства по извършена проверка за установяване на факти и обстоятелства /ПУФО/, приключила с Протокол №П-22221523083211-073-001/25.10.2023 г.

В частта по ЗДДС, на основание чл. 86, ал. 2 във връзка с чл. 66, ал. 1 от ЗДДС допълнително е начислен ДДС в общ размер на 47 499,99 лв. за данъчни периоди м. 09.2020 г. м. 09.2021 г. и м. 09.2022 г. в резултат на неотчетени приходи от наем на хотел, находящ се в [населено място], обл. Б., к. к. „Слънчев бряг-запада“.

От ревизираното лице е представен договор от 13.02.2015 г., сключен между „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД в качеството на наемодател, и „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД, в качеството на наемател, за отдаване под наем на хотел с бирария находящи се в [населено място], обл. Б., к.к. „Слънчев бряг-запад“, ведно с прилежащия към него терен и изградената в последния инфраструктура, както и с принадлежащите към имота оборудване и обзавеждане. Съгласно клаузите на договора срокът на действие е 10 години, до 15.02.2025 г. Договорено е, че наетата вещь ще се използва от наемателя единствено по своето предназначение, като наемателят се задължава при експлоатацията да спазва разпоредбите на Наредбата за опазване на обществения ред на територията на [община]. Наемната цена за шестата /2020 г./, седмата /2021 г./ и осмата /2022 г./ година е договорена в размер на 95 000 лв. с включен ДДС, като цената, отнасяща се от петата до десетата година, следва да бъде платима в самата година, за която се отнася, но не по-късно от 10.09. на съответната година. Плащането следва да се извършва по банков път. Уговорено е всички данъци, такси и разходи, свързани с експлоатацията на обекта да са за сметка на наемателя.

В хода на предходна ПУФО е представено допълнително споразумение /анекс/ към договора за наем от 13.02.2015 г., съгласно което, считано от 13.02.2020 г., се преустановява изцяло договора за наем за неопределено време. Представено е допълнително споразумение /анекс/ от 04.03.2023 г., съгласно което страните прекратяват по взаимно съгласие договора за наем, считано от същата дата. С писмени обяснения дружеството декларира, че от м. 02.2020 г., във връзка с COVID-19 пандемията и затварянето на туристическите обекти, с допълнително споразумение е преустановено заплащането на наема за неопределено време. Сочи, че поради амортизация и нуждата от ремонт на хотела, наемодателят е започнал през 2021 г. преговори с наемателя последният, за сметка на наема, да направи необходимите ремонтни дейности, но до съгласие страните не са стигнали. Поради това и поради нередовно плащане от страна на наемателя на наемни вноски в размер на около 183 000 лв., на 04.03.2023 г. със споразумение е прекратено действието на договора за наем, като е договорено страните да нямат взаимни претенции. Представени са счетоводни регистри, от които е видно, че във връзка с експлоатацията на отдадения под наем имот ревизираното лице е отчело разходи за комунални услуги.

При извършената на „АЙ БИ ТИ СТРОЙ“ ЕООД /предишно наименование „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД/ насрещна проверка са представени и банково извлечение за платен на 25.02.2020 г. наем в размер на 12 000 лв., счетоводен регистър на сметка 602 /разходи за външни услуги/ за периода от 01.01.2020 г. до 31.10.2023 г. и копия на дебитни известия издадени от „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД през 2020 г. към фактури от 2015 г.

От [община] са изискани документи за подадени справки за гости отсядали в семеен хотел „Престиж хаус“ в [населено място], к. к. „Слънчев бряг - запад“, [жк] и платен туристически данък от наемателя „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД за ревизирания период. В отговор са представени справки-декларации по чл. 116, ал. 3 от Закона за туризма, с който „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД е декларирало, че за периода от 01.07.2020 г. до 31.07.2020 г. са реализирани 20 нощувки и платен туристически данък в размер на 9,00 лв., за периода от 01.08.2020 г. до 31.08.2020 г. са реализирани 142 нощувки и е платен туристически данък в размер на 76,50 лв., за периода от 01.07.2021 г. до 31.07.2021 г. са реализирани 170 нощувки и е платен туристически данък в размер на 76,50 лв. и за периода от 01.08.2021 г. до 31.08.2021 г. са реализирани 158 нощувки и е платен туристически данък в размер на 71,10 лв.

От „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, „ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ ЮГ“ ЕАД и „СИНЕРГОН ЕНЕРДЖИ“ ООД са изискани документи за платени разходи за вода и ел. енергия за отдадения под наем обект, в отговор на които са представени справки, от които е видно, че „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД ежесечно е извършвало плащания по фактури към трите дружества,

съответно за периодите от м. 01.2020 г. до м. 10.2022 г., от м. 01.2020 г. до м. 02.2023 г. и от м. 01.2020 г. до м. 12.2022 г.

Въз основа на събраните доказателства органите по приходите са приели, че след като отдаденият под наем хотел от „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД е приемал гости и наемателят „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД е плащал разходи за ел. енергия и вода, префактурирани от наемодателя, то неоснователно ревизираното лице не е издало фактури за наем за ревизираните периоди съгласно клаузите на договора за наем от 13.02.2015 г. В тази връзка е посочено, че представеното допълнително споразумение /анекс/ от 13.02.2020 г., с което страните по договора се съгласяват да преустановят действието му за неопределен период от време, е сключено с цел отклонение от данъчно облагане. Съобразно горното и въз основа на договорените условия с договор за наем от 13.02.2015 г., на основание чл. 86, ал. 2 от ЗДДС във връзка с чл. 66, ал. 1 от закона ревизиращият екип е начислил ДДС в общ размер на 47 499,99 лв., включен в наемната цена 285 000 лв., за данъчни периоди м. 09.2020 г., м. 09.2021 г. и м. 09.2022 г.

По ЗКПО

За 2020 г. е подадена годишна данъчна декларация /ГДД/, с която са декларирани счетоводен финансов резултат - загуба в размер на 64 716,03 лв. и данъчен финансов резултат - загуба в същия размер;

За 2021 г. е подадена ГДД, с която са декларирани счетоводен финансов резултат - печалба, в размер на 4 060,52 лв. и данъчен финансов резултат - печалба в размер на 0,00 лв. За 2022 г. е подадена ГДД, с която са декларирани счетоводен финансов резултат - загуба, в размер на 43 231,48 лв. и данъчен финансов резултат - загуба в размер на 9 706,62 лв.

1. Във връзка с неотчетените приходи от наем на хотела, за който е сключен договор за наем от 13.02.2015 г. с „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД е прието, че през финансовите 2020 г., 2021 г. и 2022 г. наемателят е извършвал хотелиерска дейност, респективно ревизираното лице не е декларирало приходи от наемни услуги с мотиви, подробно изложени в частта по ЗДДС.

В резултат на изложеното, на основание чл. 78 от ЗКПО във връзка с чл. 16 от същия закон е извършено увеличение на декларирания счетоводен резултат за данъчни цели с неотчетените приходи от наем в размер на 79 166,67 лв. /95 000,00 лв. - 15 833,33 лв. вкл. ДДС в наемната цена/.

2. На основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО не са признати за данъчни цели разходи отчетени по сметка 602 /Разходи за външни услуги/ в размер на 12 165,74 лв. представляващи консумативни разходи за ел. енергия и вода свързани с експлоатацията на наетия обект от „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД с мотив, че съгласно клаузите на договора за наем същите е следвало да се префактурират на наемателя, но това не е извършено.

Счетоводният финансов резултат е коригиран в посока увеличение на основание чл. 78 от ЗКПО във връзка с чл. 16 от закона със сума в размер на 79 166,67 лв. и е намален на основание чл. 70 от ЗКПО с декларирана загуба за предходни години със сума в размер на 14 450,64 лв. за 2020 г., в увеличение е посочена сума размер на 79 166,67 лв. и в намаление в размер на 86 821,29 лв. за 2021 г., в увеличение е посочена сума в размер на 79 166,67 лв. за 2022 г. с неотчетените приходи от наем. К. е извършена и по отношение на отчетените разходи за ел. енергия и вода в размер на 12 165,74 лв. за 2022 г., приети за разходи несвързани с дейността на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО.

По делото освен административната преписка са събрани допълнително писмени и гласни доказателства. Допуснатата и изслушана е и съдебно-счетоводна експертиза, приета без оспорване от страните.

Правни изводи

Ревизията е възложена от орган по приходите, който е надлежно оправомощен, следователно е

налице законосъобразно образуване на ревизионното производство. РА, с който е приключило това производство, също е издаден от компетентните съгласно чл.119, ал.2 ДОПК лица – от възложителя и от ръководителя на ревизията. Спазени са изискванията за форма на РА, който съдържа предвидените реквизитите по чл.120, ал.1 ДОПК. При провеждане на ревизията не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

Спорът между страните е относно материалната законосъобразност на РА и се свежда до това извършвани ли са от „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД към „Травъл лайт“ ЕООД облагаеми доставки на услуги през процесните данъчни периоди след 13.02.2020г., за които е следвало да бъде начислен ДДС, респективно законосъобразно ли са извършени корекциите за съответните данъчни периоди по ЗДДС и преобразуването на данъчните финансови резултати по ЗКПО.

Тезата на ревизиращите органи е, че подписаното между „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД е „Травъл лайт“ ЕООД допълнително споразумение от 13.02. 2020г. към договора за наем е симулативно и жалбоподателят е следвало да издава фактури с начислен ДДС, тъй като през периодите 2020 г. и 2021 г. наемателят „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД е използвал хотела за своята икономическа дейност.

Изложените аргументи и изводи не се споделят от съда, тъй като се опровергават от събраните по делото доказателства.

На първо място, следва да се отбележи, че предвид ноторно известните обстоятелства около Ковид пандемията, предоговарянето на съществуващите наемни отношения, касаещи търговски обект /хотел/, чието функциониране несъмнено е било пряко и драстично засегнато от наложените през този период ограничителни мерки, е напълно логично и закономерно. В този смисъл са и показанията на разпитания по делото свидетел С. С. Е. - управител на „Травъл лайт“ ЕООД. Според тях, „Травъл лайт“ ЕООД е създадена като фирма, която се занимава с хотелиерство и ресторантьорство. През 2014 г. се запознал с Б. Т. /управител на „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД/, като идеята била през 2015 г. да се даде този хотел под наем. Хотелът бил в лошо състояние, ремонтирали го и нещата вървяли добре до пандемията. Тогава Б. Т. предложил да се прекрати договора за наем за неопределено време, като вариантите били или да се прекрати изцяло договора, или да го преустановят за неопределено време, като продължат да го стопанисват, за да не се руши. Уговорката била „Травъл лайт“ ЕООД да извършва ремонтни дейности, които в хотел са ежедневни. През 2020 г. имало много малко туристи, нямало организирани групи, като редовно подавали справка за гостуващите туристи. Персоналът бил силно съкратен до около двама човека. Режимните разходи плащал редовно в качеството на управител.

Показанията на свидетеля са ясни, логични, вътрешно непротиворечиви и кореспондират с останалите доказателства по делото. Така, видно от представената по делото извадка от кореспонденция по електронна поща от м.04.2020г., на управителя на „Травъл лайт“ ЕООД е изпратен за подпис приложен анекс, като последният потвърждава, че ще продължи да се грижи и стопанисва хотела по време на извънредното положение, да извършва текущи ремонти и да плаща консумативи и режимни разходи.

Наред с това, видно от отговора на вещото лице по въпрос № 2, преди Ковид пандемията, през 2019г. приходите на наемателя от хотелиерство са били 165 хил. лв., а през 2020г. – 13 000 лв., съответно броят на нощувките е бил през 2019г. – 1509, а през 2020г. - 168., т.е. безспорно е налице драстичен спад на туристите и срив на приходите, което е достатъчно основание за преустановяване, а впоследствие за прекратяване на договора за наем. За това свидетелства и фактът, че в разглежданите периоди персоналът на търговския обект /хотела/ е бил намален до двама души.

На следващо място, от изготвената съдебно-счетоводна експертиза категорично се

установява, че след подписването на допълнителното споразумение между страните по наемното правоотношение не са извършвани никакви плащания. Такива не са установени и между управителите на двете дружества, видно от анализа на техните лични банкови сметки. Липсата на каквито и да било данни за извършени преводи/плащания от страна на наемодателя към наемателя подкрепя твърденията на жалбоподателя и потвърждава истинността на изявленията, обективирани в споразумението и последващия анекс, а именно – за преустановяването на наемните отношения между двете дружества.

Обстоятелството, че в разглежданите периоди са били извършвани режийни разходи, които според заключението на вещото лице са били за сметка на „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД /с изключение на 2022г./, не противоречи на тезата на жалбоподателя, тъй като, видно и от показанията на св. Е., именно такава е уговорката между страните – управляваното от него дружество да продължи да стопанисва хотела, което безспорно означава и да заплаща разходите за комунални услуги.

Твърдението на жалбоподателя, че действително е преустановено наемното правоотношение, не се опровергава и от факта, че „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД е продължило да осъществява някаква икономическа дейност посредством процесния обект, като е декларирало и плащало туристически данък за предоставени нощувки. В крайна сметка, дори „Т. ЛАЙТ“ да е приемал инцидентно туристи в хотела, няма основания да се смята, че това е било известно или е извършвано със знанието на „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД и че преустановяването на наемните правоотношения е било симулативно. Напротив, налице са достатъчно данни, че действието на договора за наем е било мотивирано от общата ситуация около Ковид пандемията и това действително е било сторено, предвид липсата на извършени плащания на наемната цена. Следователно, налага се извода, че през ревизираните периоди не са осъществявани облагаеми доставки на услуги от „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД към „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД, поради което незаконосъобразно е начислен ДДС върху сумата от 285 000 лв.

Констатациите и изводите в частта относно облагането по ЗДДС предопределят и резултата от обжалването в частта относно задълженията по ЗКПО. Органите по приходите незаконосъобразно са извършили преобразуване на счетоводния финансов резултат на жалбоподателя в посока увеличение със сумата в размер на 79 166,67 лв., приета за неотчетени приходи от наем. С оглед формирания извод за действително преустановяване на наемните отношения, следва да приеме и че не е налице соченото от органите по приходите основание по чл.16 от ЗКПО за увеличение на декларирания счетоводен резултат - отклонение от данъчно облагане. Относно отчетените и непризнати за данъчни цели на основание чл. 26, т. 1 от ЗКПО разходи в размер на 12 165,74 лв., представляващи консумативни разходи за ел. енергия и вода, свързани с експлоатацията на наетия обект от „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД, предвид заключението на вещото лице, според което за 2022г. „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД е отчитало изцяло тези разходи за своя сметка, т.е. не ги е префактурирало на „ТРАВЪЛ ЛАЙТ“ ЕООД, то неоснователно те не са признати и с тях е увеличен счетоводния резултат за този данъчен период .

С оглед изложеното дотук, жалбата се явява основателна и ревизионният акт в обжалваната част следва да бъде отменен.

Предвид изхода на делото следва да бъде уважено искането на жалбоподателя за присъждане на разноските по делото, съгласно представения списък.

Така мотивиран и на основание чл. 160, ал. 1 и чл.161 ДОПК, Административен съд София – град, Трето отделение, 51 – ви състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД Ревизионен акт № Р-22221523006501-091-001/21.06.2024г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП С., потвърден с Решение № 1258/13.09.2024г. на директора на дирекция „ОДОП“ – С., с който са установени допълнителни задължения за корпоративен данък за 2020 г., 2021 г. и 2022г. в размер на 8 232,46 лв. и лихви в размер на 1 108,69 лв., както и задължения за ДДС за данъчни периоди м. 09.2020 г., м. 09.2021 г. и м. 09.2022 г. в размер на 47 499,99 лв. и лихви в общ размер на 14 905,71 лв.

ОСЪЖДА Националната агенция за приходите да заплати на „ПРЕСТИЖ ХАУС“ ООД разноси по делото в размер на 3 254,36 евро.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: