

РЕШЕНИЕ

№ 7188

гр. София, 28.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 21 състав, в публично заседание на 30.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Елена Попова

при участието на секретаря Елица Делчева, като разгледа дело номер **5532** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е въз основа на решение № 6031 от 16.05.2024 г. по адм. дело № 12056/2023 г. на Върховния административен съд, с което е върната за ново разглеждане жалбата на „ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД, ЕИК[ЕИК], представлявано от изпълнителния директор Н. И. Р., срещу Ревизионен акт (РА) № Р-29002921007023-091-001/24.06.2022г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП- ГДО, потвърден с решение № 1452/08.09.2022г. на директора на Дирекция „ОДОП“- С., в частта на установените задължения на дружеството по ЗКПО.

С жалбата се иска отмяна на РА в частта, в която е преобразуван финансовият резултат по ЗКПО за 2015 г., с аргументи, че е издаден в противоречие с разпоредбите на чл.78 от ЗКПО и Наредба № Н - 9 от 14 август 2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени. Излагат се твърдения, че не е налице хипотезата на чл.78 от ЗКПО и пазарната цена е определена неправилно, както и че не е доказано отклонение от данъчно облагане в хипотезата на чл.16, ал.1 ЗКПО. В този смисъл е посочено, че приетата от ревизиращите органи пазарна цена, за която твърди, че се основава на оценка на „Явлена Импакт“ ООД, е извършена в нарушение на §1,т.14 от ДР на ЗКПО вр. §1, т.10, б. „а“ от ДР на ДОПК, вр. чл.5 и чл.8, ал.1 от наредба № Н-9/14.08.2006г. Иска се отмяна на ревизионния акт в обжалваната му част.

В съдебно заседание, жалбоподателят се представлява от адв. С., който поддържа

жалбата. Сочи, че в случая се касае за приложение на чл. 16 от ЗКПО, въз основа на което данъчната администрация е увеличила финансовия резултат на лицето на базата на твърденията си, че е налице отклонение от данъчно облагане по извършената сделка с недвижими имоти. Обръща внимание, че по делото са налице множество експертизи, но нито една от тези експертизи не доказва твърдението на органите по приходите, че цената на продаваните имоти се отличава от пазарната. Отбелязва, че в хода на административното производство по издаване на РА, данъчната администрация не е извършила експертиза за определяне на пазарните цени, а се базира на тълкуване на данни от други експертизи. В този смисъл счита, че РА е изцяло недоказан и необоснован, поради което подлежи на отмяна. Допълнителни доводи излага в подробни писмени бележки. Претендира разности по списък. Прави възражение срещу размера на юрисконсултско възнаграждение, позовавайки се на практиката на СЕС.

Ответникът - директорът на дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика"-С., чрез пълномощника юрисконсулт К., оспорва жалбата. Подробни съображения за правилността на оспорения РА, излага в подробни писмени бележки. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Възразява срещу така направеното възражение относно юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, 21-ви състав, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ №Р-29002921007023-020-001/10.12.2021 г., издадена от Р. Г. С., на длъжност началник сектор „Ревизии и проверки“ в отдел „Контрол“ при ТД на НАП „Големи данъкоплатци и осигурители“ /ГДО/ /л.20 от прил. адм. дело № 9564/2022 г. АССГ/, оправомощена със Заповед №ГДО-132/13.07.2018 г. на директора на ТД на НАП ГДО /л.19, прил./, е възложено извършването на ревизия на „ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД, за установяване на задълженията за корпоративен данък за 2015 г., за данък върху добавената стойност за периодите от 01.01.2015 г. до 31.12.2015 г., за данък върху представителните разходи, за данък върху социалните разходи, предоставяни в натура, за данък върху разходите за превозни средства, за данък върху дивидентите и ликвидационните дялове на юридически лица за периодите от 01.01.2015 г. до 31.12.2015 г., както за данък върху доходите на чуждестранни лица за периодите от 01.01.2015 г. до 31.12.2015 г. ЗВР е връчена на 13.12.2019 г. и е изменена със Заповеди за изменение №Р29002921007023-020-002/09.03.2022 г. и №Р-29002921007023-020-003/07.04.2022 г. /л.23 и л.26. от прил./.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ №Р-22221720004031-092-001/25.03.2022 г. /л.29 прил./. Срещу констатациите в РД не е подадено възражение.

Ревизията приключва с РА №Р-29002921007023-091-001/24.06.2022 г. /л.43 от прил./, издаден от Р. Г. С. – орган, възложил ревизията, и Д. С. Д., на длъжност главен инспектор по приходите в ТД на НАП С., определена за ръководител на ревизията. Ревизионният акт е връчен по електронен път на 27.06.2022 г. С РА и извършено преобразуване на финансовия резултат по ЗКПО за 2015 г., в резултат на което е намалена с 2 423 680,51 лв. деклариранията от дружеството данъчна загуба в размер на 5 040 241,42 лв.

С жалба вх. №26-В-8454/08.07.2022 г. по регистъра на ТД на НАП „Големи

данъкоплатци и осигурители“ и вх. №23-29-32/13.07.2022 г. по регистъра на дирекция ОДОП С. РА е обжалван по административен ред /л.57 от прил./.

С Решение № 1452/08.09.2022 г. /л.12 от прил./, издадено при условията на заместване, съгласно Заповед № 10472/16.08.2022г. вр. Заповед № ЗЦУ-1891/21.05.2021г., директорът на Дирекция „ОДОП“ – С. е потвърдил ревизионния акт в оспорената част.

Констатациите и изводите на ревизиращите органи, касаещи оспорената част от ревизионния акт, са следните:

Установено е, че основният предмет на дейност на „ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД е покупко-продажба на недвижими имоти, отдаването им под наем, посредничество при сделки с недвижими имоти, финансиране на покупко-продажби на недвижими имоти, както и търговия с инвестиционни имоти, превоз на товари с товарни автомобили на близки и далечни разстояния и други.

На дружеството е връчено Искане за представяне на документи и писмени обяснения от задължено лице / ИПДПОЗЛ / №Р-29002921007023-040-001/ 11.01.2022 г., в отговор на което са представени доказателства, описани в РД.

Констатирано е, че дружеството отчита в баланса си инвестиционни имоти – земи, сгради и всички трайно прикрепени машини и съоръжения, придобити с цел да генерират приход от наеми. Задълженото лице отчита тези активи съгласно изискванията на Международен счетоводен стандарт /МСС/ 40 „Инвестиционни имоти“. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към датата на баланса. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в който възникват.

При ревизията е констатирано, че към 31.12.2014 г. за целите на прилагането на МСС 40 инвестиционните имоти са представени по справедлива стойност, определена от лицензиран оценител – „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД. Оценителският екип включва Г. А. К. с оценителска правоспособност недвижими имоти и машини и съоръжения и Р. И. Р. – оценител на търговски предприятия и вземания. Съгласно разпоредбите на стандарта, справедливата стойност на инвестиционен имот е цената, по която имотът може да бъде разменен между информирани и желаещи страни в честна сделка помежду им. Справедливата стойност изключва приблизително определена цена, завишена или намалена от специални условия или обстоятелства като нетипично финансиране, споразумения за продажба с обратен лизинг, специални насрещни престации или концесии, предоставени от някой, свързан с продажбата.

Установено е, че с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №50 от 20.05.2015 г. дружеството е продало урегулиран поземлен имот със стар идентификатор 68134.8592.175, находящ се в [населено място], район „К.“, „В.“, местност „Могилите“ с площ 20 500 кв. м. Поземленият имот е продаден на „МОТО ПФОЕ“ ЕООД за сумата от 1 189 000 евро /2 325 481, 87 лв./ без ДДС.

С нотариален акт №147 от 18.12.2015 г. е продаден и урегулиран поземлен имот със стар идентификатор 68134.8592.176, находящ се в [населено място], район „К.“, „В.“, местност „Могилите“ с площ 20 497 кв. м. Имотът е продаден отново на „МОТО ПФОЕ“ ЕООД за сумата от 1 393 796,00 евро /2 726 028,03 лв./ без ДДС.

Ревизиращите органи са констатирани, че се касае за продажбата на един „общ поземлен имот, разделен на два отделни парцела“ с площ от 40 997 кв. м. Имотът е

закупен през 2008 г. за сумата от 11 950 399,80 лв. Продаден е през 2015 г. за сумата от 5 051 509,90 лв. при цена от 123,41 лв. на квадратен метър.

Органите по приходите са посочили, че през към 31.12.2014 г. процесният поземлен имот е оценен на 10 424 600 лв. съгласно предоставената експертна оценка, изготвена за целите на МСС 40 от „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД. При оценката са използвани метод на пазарните аналози – при недвижими имоти земи, подобрения върху тях и сгради и метод на възпроизводителната стойност – при съоръженията. В експертизата са посочени източниците на информация, в това число: статистическа информация, публикувани актуални оферти за сделки на вторичния пазар от различни източници /приложение 2 към експертизата/. Използвани са коефициенти за привеждане на офертните цени към пазарните стойности при съобразяване със специалните особености на недвижимите имоти – големина, наличие на ПУП и т.н.

Доколкото недвижимият имот е закупен през 2008 г. за сумата от 11 950 399,80 лв., въз основа на определената от експертите справедлива стойност в размер на 10 424 600 лв. от дружеството е отчетена загуба от обезценка в размер на 1 525 799,80 лв.

Аналогично към 31.12.2015 г. е извършена оценка на земите, сградите и съоръженията на дружеството от независимия лицензиран оценител „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД. Оценката е извършена на недвижими имоти и съоръжения в Б., В., В., Драгоман, П., Р., С. З., Шумен и С.. В резултат на определената от оценителя справедлива стойност на активите дружеството е отчело нетна печалба от промяна в стойностите на инвестиционните си имоти в размер на 2,689 млн. лв., което е интерпретирано от ревизиращите органи като тенденция за нарастване на пазарните им цени.

В хода на ревизията на органите по приходите е представена експертна оценка от 25.03.2022 г., изготвена от лицензиран оценител И. Г. в хода на ревизионното производство, като имотите са оценени към датите на съответните продажби – 20.05.2015 г. и 18.12.2015 г. Експертът е извел „единична пазарна стойност/цена на правото на ползване върху поземлен имот“ или „наемна пазарна цена“ в размер на 2 271 100 лв. за първия имот и 2 270 770 лв. за втория имот или общо 4 541 870,00 лв. за целия урегулиран поземлен имот при средна цена за един квадратен метър в размер на 110,79 лв.

Органите по приходите не са кредитирали напълно така представената от жалбоподателя експертна оценка. Посочили, че процесният недвижим имот е оценен от „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД към 31.12.2014 г. на 10 424 600 лв. /при цена от 254,27 лв. на квадратен метър/, а съгласно експертната оценка, изготвена от И. Г., към м. 05.2015 г. и м. 12.2015 г. общата пазарна цена на имота е определена на 4 541 875,01 лв. /110,79 лв. на квадратен метър/, тоест цена му за по-малко от една година е спаднала с 230% /в РД неправилно е изчислено 56,43%/.

Въз основа на предоставените данни и събраната информация, ревизиращите са стигнали до извода, че и при двете експертни оценки има пропуски и неточности при определяне на справедливата/пазарната стойност на разглеждания имот. В тази връзка ревизиращият екип е преценил, че за определяне на пазарна цена при продажбата на урегулирания поземлен имот най-подходящ показател би бил средно претеглената цена на база цената от двете експертни оценки, тоест сумата от 182,53 лв. /93,33 евро/ на квадратен метър. Посочено е също така, че тази цена е близка до пазарната цена на използваната от оценителя И. Г. като аналог реална сделка, осъществена през периода м. 01.2015 г. – м. 03.2015 г. съгласно данни на агенция за недвижими имоти „М.“ – 94 евро/м². При така определената от ревизиращия екип пазарна цена от 182,53 лв. на

квадратен метър продажната цена на урегулирания поземлен имот е 7 483 182,41 лв., поради което ревизиращите органи са приели, че е налице неотчетен приход от продажби в размер на 2 423 680,51 лв.

Предвид изложеното и на основание чл. 78 от ЗКПО с ревизионния акт е извършено увеличение на декларирания счетоводен финансов резултат за 2015 г. със сумата от 2 423 680,51 лв., в резултат на което с тази стойност е намалена декларираната от дружеството данъчна загуба в размер на 5 040 241,42 лв.

В хода на първото съдебно производство е назначена съдебно-оценителна експертиза, изготвена от вещото лице Р. К. – геодезист, икономист, оценител, със задача да се установи: 1. пазарната цена към 20.05.2015 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.8592.175, находящ се в [населено място], район К., В., местност Могилите, с площ 20 500 кв. м, предмет на сделката по Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 50 от 20.05.2015 г.; 2. пазарната цена към 18.12.2015 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.8592.176, находящ се в [населено място], район К., В., местност Могилите, с площ 20 497 кв. м, предмет на сделката по Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 147 от 18.12.2015 г. Указано е пазарните цени да се определят при спазване на изискванията на Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, като се използва метода на сравнимите неконтролирани цени и се съпоставят цени между контролирана и съпоставима неконтролирана сделка на база реално извършени сделки.

Вещото лице определя пазарната стойност към 20.05.2015 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.8592.175, находящ се в [населено място], район К., В., местност Могилите, с площ 20 500 кв. м., който е предмет на сделката по Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 50 от 20.05.2015 г., приблизително в размер на 2 424 608 лева / 1 239 683 евро/, а пазарната стойност към 18.12.2015 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.8592.176, находящ се в [населено място], район К., В., местност Могилите, с площ 20 497 кв. м., предмет на сделката по Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 147 от 18.12.2015 г., приблизително в размер на 2 424 254 лева / 1 239 501 евро/, или общо за двата имота – 4 848 862 лева / 2 479 184 евро/.

В хода на настоящото съдебно производство, съгласно указанията в решение № 6031 от 16.05.2024 г. по адм. дело № 12056/2023 г. на Върховния административен съд, е назначена допълнителна съдебно-оценителна експертиза, изготвена от същото вещото лице Р. К., със задача да посочи кои са реално сключените съпоставими сделки, използвани за целите на допуснатата в първото съдебно производство експертиза, кои нотариални актове са обективирани в нея, както и да приложи същите към доказателствения материал.

В заключението си по допуснатата допълнителна СОЕ /л.23/, вещото лице е приложило към доказателствения материал нотариални актове и постановления за покупко-продажба на девет недвижими имота от 2014 г., 2015 г. и 2016 г., които е посочило, че са използвани като съпоставителен материал при изготвяне на СОЕ по адм. дело № 9561/2022 г. на АССГ. В заключението си, вещото лице сочи, че данните за съпоставителните сделки са подбрани от Имотния регистър, като в настоящото изследване установил, че пет от цитираните сделки от 2014 г. и 2015 г. включват сгради, освен поземлени имоти и вписаните цени са общи за земята и сградата. След анализ на приложените доказателства, вещото лице дава заключение, че пазарните

стойности на процесните имоти следва да се определят въз основа на сделките от 2016 г., както следва: за сделката от 20.05.2015 г. за имот 68134.8592.175 с площ 20 500 кв. м., пазарна цена в размер на 1 966 147 лв. или 95.9 лв./кв.м.; за сделката от 18.12.2015 г. за имот 68134.8592.176 с площ 20 497 кв. м., пазарна цена в размер на 1 965 859 или 95.9 лв. на кв./м.

В съдебно заседание, вещото лице заявява, че сделките за имоти, които е изследвал за изготвяне на съпоставителна оценка, са за имоти, които са отдалечени от процесните имоти, както и че е използвал данни за 2016 г. и е съпоставил данните от Статистическия институт с ръста на пазара на имоти на база на реализирани сделки, данни за който е избрал отново от Статистическия институт на база на реализирани сделки от Агенция по вписванията.

Съдът кредитира изготвената СОЕ от вещото лице Р. К., като по нейната относимост към правния спор, ще се произнесе с мотивите си.

Назначена е нова СОЕ, изготвена от вещото лице А. М., със задача да установи пазарните цени на двата процесни имота към момента на сделките за покупко-продажба, а именно имот 68134.8592.175 към датата 20.05.2015 г., а за имот 68134.8592.176 към датата 18.12.2015 г. За изготвяне на експертизата, вещото лице е посочило, че се е ползвало от доказателствения материал по делото, изискана и получена информация от Агенцията по вписванията и Служба по вписванията за сделки в периода 2014 г. -2015 г. В констативно-съобразителната част на експертизата са предсатвени в табличен вид данни за 49 имота, за които е посочено, че е поискана справка от Агенция по вписванията. Вещото лице е посочило, че след кореспонденция с Агенция по вписванията е получило справка от Агенция по вписванията и Службата по вписванията. Въз основа на получената информация, вещото лице в допълнителна експертиза /л.143/ е посочило следните стойности: средна цена на кв. м. – 2.10 евро; пазарна стойност – 43 055 евро или 84 209 лв. В съдебно заседание, вещото лице сочи, че не е изисквал нотариални актове от Агенцията по вписванията, защото приложената информация, която получил по електронен път от Агенция по вписванията съдържа нужната информация. Въз основа на получената информация изчислил средна стойност на кв. м. в размер на 2.10 евро.

Съдът не кредитира изготвената СОЕ и допълнителното заключение към нея от вещото лице А. М., поради наличие на несъответствия, които ще коментира в мотивите си.

При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е в срок, от лице с правен интерес от обжалването, след изчерпан административен ред за оспорване.

Разгледана о същество, жалбата е основателна.

РА е издаден от компетентни органи, в предписаната от закона форма и изискуемото съдържание и при спазване на административнопроизводствените правила. Спорът между страните е относно материалната законосъобразност на РА и се свежда до това дали са сочените от органите по приходите основания за преобразуване на финансовия резултат на дружеството за 2015 г. със сумата от 2 423 680,51 лв. Предметът на спора в настоящото производство е изцяло правен и се свежда

до наличието или липсата на отклонение от данъчното облагане за 2015 г.

С оглед законовата дефиниция на отклонението от данъчно облагане, съдържаща се в разпоредбата на чл. 16, ал. 1 ЗКПО, отклонението от данъчно облагане представлява конкретен резултат от сключена сделка. Съгласно посочената разпоредба, когато една или повече сделки, включително между несвързани лица, са сключени при условия, чието изпълнение води до отклонение от данъчно облагане, данъчната основа се определя, без да се вземат под внимание тези сделки, някои техни условия или тяхната правна форма, а се взема под внимание данъчната основа, която би се получила при извършване на обичайна сделка от съответния вид по пазарни цени и насочена към постигане на същия икономически резултат, но която не води до отклонение от данъчно облагане. В текста на § 1, т. 14 от ДР на ЗКПО, законодателят е определил, че „пазарна цена” е цената по см. на § 1, т. 8 от ДР на ДОПК, а по силата на посочената разпоредба „пазарна цена” е сумата без данъка върху добавената стойност и акцизите, която би била платена при същите условия за идентична или сходна стока или услуга по сделка между лица, които не са свързани.

Съгласно § 1, т. 10 от ДР на ДОПК методите за определяне на пазарни цени са:

- а/ методът на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци;
- б/ методът на пазарните цени, където обичайната пазарна цена е цената, използвана в процеса на продажба на стоки и услуги в непроменена форма на независим партньор, намалена с разходите на търговеца и обичайната печалба;
- в/ методът на увеличената стойност, при който обичайната пазарна цена се определя, като себестойността на продукцията се увеличи с обичайната печалба;
- г/ методът на транзакционната нетна печалба;
- д/ методът на разпределената печалба.

Съгласно л.78 от ЗКПО, счетоводният финансов резултат се коригира със сумата на приходите и разходите, които е следвало да бъдат отчетени през текущата година съгласно изискванията на нормативен акт, но не са отчетени от данъчно задълженото лице. В тежест на органите по приходите е да докажат наличието на основание за корекция на финансовия резултат и конкретно – че в случая има неотчетени от данъчнозадълженото лице приходи.

В случая органите по приходите са извели пазарната след анализ на експертната оценка от лицензиран оценител И. Г., изготвена на 25.03.2022 г. в хода на ревизионното производство, според която към датите на съответните продажби - 20.05.2015 г. и 18.12.2015 г. „единична пазарна стойност/цена на правото на ползване върху поземлен имот“ или „наемна пазарна цена“ е изчислена в размер на 2 271 100,00 лв. за първия имот и 2 270 770,00 лв. за втория имот или общо 4 541 870,00 лв. за целия урегулиран поземлен имот при средна цена за един квадратен метър в размер на 110,79 лв.

Горните данни, органите по приходите са сравнили с изготвените пазарни оценки от „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД към 31.12.2014 г. на 10 424 600,00 лв. или 254,27 лв. на кв.м., след което са достигнали до извод, че определената за

целите на ревизията пазарна цена за по-малко от една година е спаднала с 230 % при възходящ пазар на цените при недвижимите имоти. Следва да се отбележи, че определените към 31.12.2014 г. и 31.12.2015 г. стойности от „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД са посочени в публикуваните от дружеството баланси, като в счетоводните отчети са отразени и финансовите резултатите от прилагането на МСС 40 в частта на извършването на последващи оценки по справедливата стойност на притежаваните от него активи, като тези стойности са по-високи от определените в хода на ревизията.

За да определят пазарната цена на кв. метър, ревизиращите са определили пазарна цена при продажбата на урегулирания поземлен имот средна претеглената цена на база двете експертни оценки, определена в размер на 182,53 лв. на кв.м. - близка до пазарната цена на използваната от оценителя И. Г. като аналог реална сделка, осъществена през периода м. 01.2015 г. - м. 03.2015 г. съгласно данни на агенция за недвижими имоти „М.“ - 94 евро/м².

В хода на първото производство по делото е допусната и приета СОЕ, изготвена от вещото лице Р. К., който е определил пазарна цена в размер на 2 424 608 лв. за първия имот и 2 424 254 лв. за втория - в пъти по ниски от цените, на които са закупени имотите през 2008 г., без да е приложил доказателствата, на които позовава изчисленията си.

В хода на съдебното производство, съгласно указанията в решение № 6031 от 16.05.2024 г. по адм. дело № 12056/2023 г. на Върховния административен съд, е назначена допълнителна съдебно-оценителна експертиза, изготвена от същото вещото лице Р. К., със задача да посочи кои са реално сключените съпоставими сделки, използвани за целите на допуснатата в първото съдебно производство експертиза, кои нотариални актове са обективирани в нея, както и да приложи същите към доказателствения материал. Видно от изготвеното допълнително заключение, както и от дадените в хода на съдебното производство разяснения при разпита на експерта се установява, че съпоставените имоти са значително отдалечени от процесния и не биха могли да послужат като критерии при съпоставка за определяне на пазарна стойност.

За да изясни относимия за решаване на правния спор въпрос, а именно каква е била пазарната цена на процесните имоти към момента на изповяданите сделки през 2015 г., настоящият съдебен състав е назначил нова СОЕ, която да следва методът на сравнимите неконтролирани цени, съгласно чл. 18 от Наредба № Н-9/14.08.2006 г., определяйки: 1. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между свързаното лице и независими лица; или 2. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между независими лица, съгласно изискванията на чл.19 от Наредбата.

С оглед посочените разпоредби и данните от експертизата и допълнението към нея, изготвени от вещото лице А. М., съдът констатира, че вещото лице е посочило, че се е ползвало от доказателствения материал по делото, изискана и получена информация от Агенцията по вписванията и Служба по вписванията за сделки в периода 2014 г. -2015 г. Видно от заключението на изготвената СОЕ от вещото лице М. експертиза, се установяват съществени противоречия между тази експертиза и доказателствения материал по делото, вкл. и изготвените изчисления по предходните експертизи. В този смисъл, при

първата експертиза, вещото лице Р. К. от 19.09.2024 г. е посочил 95,90 лв. за квадратен метър като средна цена, а в назначената нова експертиза цената на кв. метър е изчислена в размер на 2.10 евро, която разлика е значителна, вкл. и от цената, посочена от органите по приходите пазарна цена в размер на 182.53 лв. за кв. метър. В същото време, липсват представени доказателства /нотариални актове, справка от Агенция по вписванията, на която се позовава експертизата/, от които да са видни относимите за решаването на спора пера /местоположение на имота, спрямо процесните имоти, цена на сделката, пазарна цена и др./ и да се направи преценка дали определената цена за кв. м. на изследваните имоти е съпоставима с пазарната цена на процесните имоти /по вид, по място, по време/. С горните аргументи, съдът не кредитира изготвените от вещото лице А. М. СОЕ и допълнението към нея, поради несъответствието им с данните, установени, като неоспорени от страните, в предходните експертизи, както и липсата на доказателства, на които се позовава вещото лице.

Съгласно §1, т. 8 от ДР на ДОПК, приложим по силата на преpraщачата разпоредба на §1, т. 14 от ДР на ЗКПО, „Пазарна цена“ е сумата без данъка върху добавената стойност и акцизите, която би била платена при същите условия за идентична или сходна стока или услуга по сделка между лица, които не са свързани.

Редът и начинът за прилагане на методите за определяне на пазарните цени се определят с наредба на министъра на финансите – Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. Съгласно чл. 65 от посочената Наредба, при необходимост, когато са нужни специални знания и опит, могат да се ползват и оценки на лицензирани оценители и заключения на вещи лица.

Съдът изцяло възприема изводите на ответника по делото, че в случая органите по приходите са приложили разпоредбите на Наредба Н-9, като са анализирали данните и информацията, събрани при извършването на двете експертни оценки и са интерпретирали получените резултати в техните заключение. В резултат на това е изведена пазарна цена в размер на 182,53 лв. на квадратен метър за процесните сделки по покупко-продажба на недвижими имоти, която е формирана като стойност, след анализ на две експертни заключения, в съответствие с чл.65 от № Н-9 от 14.08.2006 г.

Предвид изложеното, съдът намира, че извършеното преобразуване на финансовия резултат „ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД за 2015 г. е обосновано и в съответствие с разпоредбите на материалния закон, поради което РА, в обжалваната част, се явява законосъобразен, а жалбата като неоснователна, да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора, искането на ответника за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение е основателно в размер на 6905.94 лв., изчислено съобразно материалния интерес в размер на 78199.35 лв., съгласно чл.7, ал.2, т.4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа.

Така мотивиран и на основание чл.160, ал.1 и чл.161, ал.1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, Административен съд София - град, 21- ви състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД срещу Ревизионен акт № Р-29002921007023-091-001/24.06.2022г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП - ГДО, потвърден с Решение № 1452/08.09.2022г. на директора на дирекция „ОДОП“- С., в частта на извършеното преобразуване на финансовия резултат по Закона за корпоративното подоходно облагане за 2015 г., в резултат на което е намалена с 2 423 680,51 лв. декларираната от дружеството данъчна загуба.

ОСЪЖДА „В. Р. Е.“ ЕАД да заплати на Националната агенция за разноси за юрисконсултско възнаграждение в размер на 6905.94 лева (шест хиляди деветстотин и пет лева и деветдесет и четири ст.).

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: