

РЕШЕНИЕ

№ 43335

гр. София, 30.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 35 състав, в публично заседание на 10.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Петър Савчев

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **10211** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 156 и сл. от ДОПК.

Производството е образувано по жалба на „КОНТЕМПО ИМОТ ГАМА“ ЕООД, ЕИК:[ЕИК], адр. [населено място], [улица], ет. 1, ап. 2 срещу РА № Р-22221524004171-091-001/02.05.2025 г. , издаден от органите по приходите при ТД на НАП [населено място], потвърден с Решение № 1000/12.08.2025 г. на Директора на Дирекция „Обжалване и данъчно осигурителна практика“ С. при Централно управление на Национална агенция по приходите, с който са установени за жалбоподателя корпоративен данък по ЗКПО за 2022 г. в размер на 29 748,58 лв. и лихви в размер на 7 424,97 лв.

РА се оспорва като незаконосъобразен, поради противоречието му с материалния закон. Моли се отмяна и присъждане на деловодни разноски.

Ответникът Директорът на дирекция „Обжалване и данъчно осигурителна практика“ С. при Централно управление на Национална агенция по приходите оспорва жалбата изцяло, моли присъждане на деловодни разноски.

Контролиращата страна Софийска градска прокуратура не взема становище.

Жалбата е подадена в срока по чл. 156, ал. 1 от ДОПК, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът, като взе предвид твърденията на страните и прецени събраните доказателства, на основание § 2 от ДРДОПК във вр. чл. 168 от АПК, приема следното от фактическа и правна страна при цялостна проверка на основанията за законност на РА в обжалваната част по чл. 146 от АПК и чл. 160, ал. 2 от ДОПК:

Със заповед за възлагане на ревизия № Р-22221524004171-020-001/20.08.2024 г. , връчена по електронен път на 21.08.2024 г. , изменена със заповед № Р-22221524004171-020-002/19.02.2025 г. е възложено извършването на ревизия на жалбоподателя за определяне на задължения за корпоративен данък за периода 2022 г. Ревизията е спряна със заповед № Р-22221524004171-023-001/22.10.2024 г. , считано от 22.10.2024 г. и възобновена със заповед № Р-22221524004171-143-001/23.01.2025 г. , считано от 23.01.2025 г. Заповедите са издадени от В. В. В., на длъжност началник сектор при ТД на НАП С., оправомощена като компетентен орган със заповеди № РД-01-404/27.05.2024 г. на директора на ТД на НАП С.. За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад № Р- 22221524004171-092-001/31.03.2025 г. , срещу който не е подадено писмено възражение. Ревизията приключва с РА № Р-22221524004171-091-001/02.05.2025 г. , издаден от В. В. В., на длъжност началник сектор при ТД на НАП С. – орган възложил ревизията, Д. С. Т., на длъжност главен инспектор по приходите при ТД на НАП С. – ръководител на ревизията, връчен на 20.05.2025 г. по електронен път. Установени са корпоративен данък по ЗКПО 2022 г. в размер на 29 748,58 лв. и лихви в размер на 7 424,97 лв. на основание чл. 175 ДОПК във вр. чл. 1 от Закон за лихвите върху данъци, такси и други подобни държавни вземания.

Изложеното до тук налага извод за валидност на процесните заповеди по възлагане на ревизията и на РД и РА. Компетентността, също така, не се оспорва от жалбоподателя.

Органите по приходите установяват, че за финансовата 2022 г. жалбоподателят не е подал годишна данъчна декларация по чл. 92, ал. 1 от ЗКПО. От фактическа страна се установява безспорното по делото, че с н.а. № 97/21.12.2022 г. жалбоподателят продава на В. Г. В. ап. № 4 с административен адрес в [населено място], в груб строеж, на цена от 402 901 лв. За продажбата жалбоподателят издава фактура № 2/21.12.2022 г. за стойността на продажната цена 402 901 лв. , като на същата дата е заплатена част от цената – 165 998 лв. Установено е, че сделката и частичното плащане по нея са отразени счетоводно от жалбоподателя, но той не е отчетел сделката като приход за 2022 г. Данъчните органи приемат, че това е неправилно, като вземат предвид, че финансовите параметри на сделката – приходи и разходи са ясни, което налага да се отчете печалбата и да се плати корпоративен данък. По-конкретно, данъчните органи установяват, че разходите на жалбоподателя за придобиване на ап. № 4 към края на финансовата 2022 г. се формират от 78 322,20 лв. /фактура № 5/02.07.2021 г./ - покупка на правото на строеж на ап. № 4, който към 21.12.2022 г. е изграден в груб строеж и съответно е продаден с н.а. № 97/21.12.2022 г. като вещ; 27 432 лв. по фактура № 8/30.12.2022 г. , издадена от „КОНТЕМПО ИНВЕСТ“ ООД, с предмет доставка на СМР. Установено е , че тези разходи за СМР са извършени в изпълнение на договор за изпълнение на строителство от 17.06.2021 г. между жалбоподателя и „КОНТЕМПО ИНВЕСТ“ ООД, по силата на който последният се задължава спрямо първия да изгради процесния ап. № 4. Данъчните органи установяват безспорното, че възнаграждението по договора за строителство, който по съществото си е договор за изработка по чл. 258 и сл. от ЗЗД, е уговорено като сбор от разходите за СМР увеличени с 10 %. Уговорено е, че разходите, съответно – възнаграждението, може да се определят към всеки един етап от строителството. Ето защо, данъчните органи, с цел облагането на печалбата по ЗКПО, приемат, че към датата на продажбата на ап. № 4 от жалбоподателя на В. Г. В. с н.а. № 97/21.12.2022 г. , разходите по продажбата на апартамента могат да се определят. Данъчните органи отчитат изложеното по-горе, че към момента на продажбата на ап. № 4 той е изграден в груб строеж, самостоятелна вещ е по смисъла на ЗУТ, и като такава може да е предмет на продажба като вещ и приходът следва да бъде отчетен в текущата година. Последващите разходи по завършване на изграждането на ап. № 4 били без значение, доколкото следвало да се префактурират – възложат на приобретателя на имота –

каквото и да означава тази отвлечена формулировка, не почиваща на никакви установени договорни отношения в случая – още тук съдът следва да посочи това. По-нататък, както се посочи по-горе, органите по приходите установяват, че резултатът от сделката /приходи към разходи/, не е деклариран за 2022 г. и по правилата на чл. 122-124 от ДОПК основата на данъка е определена едностранно.

При изложените факти съдът приема следното от правна страна:

В процесния казус се две сделки:

1. Договор между жалбоподателя и „КОНТЕМПО ИНВЕСТ“ ООД за изграждане на ап. № 4, който по съществува си е договор за строителство /договор за изработка по чл. 258 и сл. от ЗЗД/. Приходите и разходите за данъчни цели по договора за строителство се отчитат по Национален счетоводен стандарт № 11. Този договор не е относим към спора, доколкото не е предмет на облагане с процесния РА.

2. Договор между жалбоподателя и В. Г. В., по силата на който, първият продава на втория ап. № 4 с н.а. № 97/21.12.2022 г. в груб строеж. Приходите и разходите за данъчни цели по договора за продажба се отчитат по Национален счетоводен стандарт № 18.

Посоченото в РД, че в конкретния случай няма разлика дали ще се приложи единият стандарт или другия съдът не приема. Съдът не приема това, доколкото се излагат съображения, които не почиват на конкретни договорки във връзка с разходите на жалбоподателя по придобиване на стоката – ап. № 4, които следва да се отнесат към приходите от продажбата ѝ и да се определи данъчният финансов резултат. По-конкретно, данъчните органи неправилно приемат, че към датата на продажбата на ап. № 4 на физическото лице в състояние на груб строеж, разходите на жалбоподателя по тази сделка са определени. Неправилно е прието, че разходите са свързани само с покупната цена на правото на строеж и на платеното възнаграждение за СМР да етапа на завършеност в груб строеж. Не се взема предвид договора за изпълнение на строителство от 17.06.2021 г. между жалбоподателя и „КОНТЕМПО ИНВЕСТ“ ООД, по силата на който последният се задължава спрямо първия да изгради процесния ап. № 4 – изцяло, не в груб строеж, като възнаграждението е уговорено като сбор от разходите за СМР увеличени с 10 %. Следователно, в разходите на жалбоподателя по сделката за продажба на ап. № 4, с включват всички разходи по изграждането на обекта в завършен вид. И това, независимо от уговорено е, че възнаграждението може да се определи към всеки един етап от строителството, или както са приеми данъчните – към етапа на изграждане на обекта в груб строеж. Това следва от относимия Национален счетоводен стандарт № 18, според който: 5.2. Приходът не се признава, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени; 6.1. Приходът от продажбата на продукцията и стоки се признава, когато са изпълнени едновременно следните условия: д) направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени. Нормално в случая, особено при търговски отношения по строителство, при които стойностите на СМР са изключително зависими от променливи икономически условия, цялостните разходи по изработката да не могат да се определят надлежно към междинен етап. Приемайки обратното, органите по приходите постановяват неправилен акт.

Предвид изложеното, жалбата срещу РА е основателна.

На основание чл. 161, ал. 1, изр. 1 от ДОПК на жалбоподателя следва да се присъдят деловодни разноски в размер на 2 630 лв.

Въз основа на гореизложеното, съдът

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ, по жалба на „КОНТЕМПО ИМОТ ГАМА“ ЕООД, ЕИК:[ЕИК], адр. [населено място], [улица], ет. 1, ап. 2, РА № Р-22221524004171-091-001/02.05.2025 г., издаден от органите по

приходите при ТД на НАП [населено място], потвърден с Решение № 1000/12.08.2025 г. на Директора на Дирекция „Обжалване и данъчно осигурителна практика“ С. при Централно управление на Национална агенция по приходите, с който са установени на жалбоподателя корпоративен данък по ЗКПО за 2022 г. в размер на 29 748,58 лв. и лихви в размер на 7 424,97 лв. **ОСЪЖДА НАЦИОНАЛНА АГЕНЦИЯ ЗА ПРИХОДИТЕ** да заплати на жалбоподателя „КОНТЕМПО ИМОТ ГАМА“ ЕООД, ЕИК:[ЕИК], адр. [населено място], [улица], ет. 1, ап. 2, на осн. чл. 161, ал. 1, изр. 1 от ДОПК, сумата от 2 630 лв. деловодни разноски. Решението подлежи на обжалване от страните, пред Върховен административен съд, в четиринадесетдневен срок от съобщението, че е изготвено.