

# РЕШЕНИЕ

№ 1221

гр. София, 23.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 19 състав**, в публично заседание на 07.02.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Доброслав Руков**

при участието на секретаря Станислава Данаилова, като разгледа дело номер **5810** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 156 и следващите от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс /ДОПК/, във връзка с чл. 145 и следващите от АПК.

Делото е образувано по жалба на „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД, чрез управителя Г. Ш. с адрес за кореспонденция: [населено място], [улица], ет. 1, ап. 1, адвокат Ц. В. срещу Ревизионен акт (РА) № Р-22221022001931-091-001/08.12.2022 г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП, [населено място], в частта, в която е потвърден с Решение № 540/28.04.2023 г. Директора на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика, при ЦУ на НАП.

С оспорената част на РА, за дружеството са установени данъчни задължения по ЗДДС за данъчни периоди м. 02.2020 г., м. 04.2020 г., м. 05.2020 г., м. 12.2020 г. и м. 03.2021 г. в общ размер на 38 705,58 лв. и лихви - 8 762,85 лв. За извършените корекции на периодите са начислени лихви за ДДС за данъчни периоди м. 10.2018 г. и от м. 12.2018 г. до м. 03.2019 г. в общ размер на 1 690,14 лв.

В жалбата, от съда се иска РА да бъде отменен, като неправилен и незаконосъобразен. Твърди се, че в хода на проведеното ревизионно производство, са събрани достатъчно документи, които ясно и безспорно доказват, че задълженията по ЗДДС са определени само на основание на общ анализ на събраните доказателства при ревизията, без да е отчетено обстоятелството, че всяка продажба на имот представлява самостоятелна сделка и без да са изследвани конкретните параметри и характеристики на същата. Оспорващият сочи, че коректно и при съобразяване на изискванията на ЗДДС е издал

фактури при всяко получаване на сума във връзка с продажбите им към лицата. Инвокирани са доводи, че имотите са продадени на различен етап от завършеност на обекта, а при различните сделки са правени отстъпки на купувачите. Според оспорващия, ревизиращият екип не е извършил пълен анализ на събраните доказателства, обосноваващ наличие на несъответствие между договорените продажни цени за имотите с НА и получените по тях суми. Отбелязва, че във връзка с получените суми от роднини на купувачите е извършено прихващане между различни счетоводни сметки, което не е изследвано.

По време на проведените по делото открити заседания, оспорващият се представлява от адвокат В., която поддържа жалбата. Претендира присъждане на разноски. В дадения от съда срок са представени допълнителни съображения в писмен вид. В тях се сочи, че към собствениците на земята – учредители на правото на строеж надлежно са издадени седем фактури, в които данъчната основа е определена съгласно чл. 26, ал. 7 от ЗДДС и същата съпада с пазарната стойност на учреденото право на строеж. Според жалбоподателя, органите по приходите неоснователно са приели, че не са издадени фактури за окончателно плащане като след завършване на строежа, когато е издаден Акт обр. 16 на 08.12.2020 г., когато дружеството е следвало да отчете приход от продажбата и да отпише пропорционална част от набраните разходи за СМР. Това е така, защото не е отчетено обстоятелството, че е посочената в НА № 27/25.10.2018 г. за учредяване право на строеж цена включва освен стойността на правото на строеж на обектите и цената на СМР до окончателното изграждане на тези обекти. Неправилен е и извода, че е налице разлика между вписаната в нотариалните актове цена и издадените към купувачите фактури, защото при всички продажби, издадените фактури към купувачите фактури, отговарят на ЗСч и е начислен дължимия данък по чл. 86 от ЗДДС. Всяка фактура е издадена във връзка с конкретен нотариален акт и на конкретно физическо лице. От представените счетоводни документи е видно, че всички платени от купувачите средства са постъпили по банков път и са надлежно отразени в счетоводството на дружеството. Органите по приходите са пренебрегнали обстоятелството, че част средствата са планети чрез банкови кредити, поради което издадените фактури не съответстват на сумите по нотариалните актове и на получените по банков път суми. Не е взето предвид и обстоятелството, че при някои от продажбите са констатирани дефекти, поради което дружеството е следвало да върне на купувачите, част от платените средства срещу разписка, поради което определената с НА цена не отговаря на действителната. Върнатите средства е необосновано да се облагат с ДДС.

Ответникът по оспорването, в лицето на Директора на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика” при ЦУ на НАП – [населено място], чрез юрисконсулт К. намира жалбата за неоснователна, като моли същата да бъде отхвърлена. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Излага доводи в писмени бележки.

Административен Съд С. - град, I отделение, 19-ти състав, след като взе предвид наведените в жалбата доводи, изразените становища на процесуалния представител на ответника по оспорването и се запозна с приетите по делото писмени доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна, следното:

По допустимостта на жалбата: Решение № 540/28.04.2023 г. на Директора на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика” при ЦУ на НАП – [населено място] е връчено на оспорващия по електронен път на 09.05.2023 г., поради

което следва да се приеме, че подадената чрез административния орган на 22.05.2023 г. /вх. № 53-04-351/ е в рамките на срока по чл. 156, ал. 1 от ДОПК. Във връзка с гореизложеното, съдът намира, че е сезиран от надлежна страна – участник в административното производство и срещу акт, с който се засягат нейни права и интереси, поради което е подлежащ на оспорване. Жалбата е процесуално допустима и като такава следва да бъде разгледана.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

1. Фактически установявания, по отношение на частта от РА, в която са установени задължения по ЗДДС.

Между страните не се спори, че ревизионното производство е започнало с издаването на Заповед за възлагане на ревизия (ЗВР) № Р-22221022001931-020-001/15.04.2022 г., е възложено извършването на ревизия на „Тобо-Апартмънтс 2“ ЕООД за определяне на задълженията за корпоративен данък за периодите от 03.05.2018 г. до 31.12.2020 г. и за ДДС за периодите от 28.05.2018 г. до 31.03.2021 г. По реда на чл. 113, ал. 3 във връзка с чл. 114, ал. 2 от ДОПК срокът за извършване на ревизията е продължен до 28.09.2022 г. със Заповед за изменение на ЗВР /ЗИЗВР/ №Р-22221022001931-020-002/25.07.2022 г. Първоначалната Заповед е издадена от Н. Ж. К., в качеството на заместник на Д. А. И., съгласно Заповед №А-2746/12.04.2022 г. на ТД на НАП П., офис С. З.. ЗИЗВР № Р-22221022001931-020-002/25.07.2022 г. е издадена от Д. А. И.. Издателите на ЗВР изпълняват длъжността началник сектор „Ревизии“ в ТД на НАП П. и са оправомощени за осъществяване на дейностите по чл. 12, ал. 1 от ДОПК на територията на цялата страна, съгласно Заповед № 3-ЦУ-3287/08.11.2021 г. на заместник-изпълнителния директор на НАП и притежават функциите на компетентен орган по чл. 112, ал. 1 от ДОПК на територията на ТД на НАП С., съгласно Заповед № РД-01-787/08.11.2021 г. на директора на ТД на НАП С.. Ревизията е възложена в изпълнение на Заповед № 3-ЦУ-620/14.04.2022 г. на зам. изпълнителния директор на НАП.

В хода на производството са събрани писмени доказателства и са извършени множество процесуални действия.

В частта от ревизионното производство, касаеща за определянето на задълженията по ЗДДС, органите по приходите са установили, че дружеството не е начислило своевременно данък за част от сделките, по които е доставчик, за друга част – начисленият ДДС е върху неправилно определена данъчна основа на доставките, а за трета част – не е начислило данък за осъществените облагаеми доставки.

Констатирано е, че през ревизираните периоди дружеството е издало фактури и декларирало извършени доставки към 11 физически лица и 1 юридическо лице – „ЧЕЗ Разпределение България“ АД. Установено е, че в издадените фактури за продажби „Тобо - Апартмънтс 2“ ЕООД не е посочило предмет на доставка, в т.ч. не е конкретизирало НА и договор, въз основа на които са издадени.

Инициирани са насрещни проверки на купувачите на имоти от „Тобо - Апартмънтс 2“ ЕООД през процесните периоди, и лицата, учредили правото на строеж срещу обезщетение за построяване на конкретни обекти. Резултатите от проверките са взети предвид при определяне на задълженията на дружеството за ДДС, като за всяка реализирана продажба на недвижим имот са изследвани конкретните обстоятелства - продажна цена; платена сума и т.н., и съставените за това отчетни документи.

Установено е, че дружеството е издало със закъснение фактури към двете лица, които са учредили право на строеж срещу замяна на имоти. Към всеки от тях са издадени

фактури, с които е начислен ДДС за доставка с предмет „право на строеж“, с данъчна основа в общ размер на 64 635,00 лв., като е взело предвид пазарната оценка на учреденото право - 129 270,00 лв. Според органите по приходите на датата на учредяването на правото на строеж – 25.10.2018 г. жалбоподателят е получил авансово плащане за бъдещи доставки на имоти и е следвало да начисли ДДС за същото при спазване на разпоредбите на чл. 130, ал. 4 от ЗДДС. Фактурите не са издадени през м. 10.2018 г., а през данъчни периоди от м. 12.2018 г. до м. 05.2019 г., т.е. налице е закъснение при начисляването на дължимия данък, заради което са определени лихви за м. 10.2018 г. в размер на 438,12 лв., м. 12.2018 г. – 132,23 лв., м. 01.2019 г. – 94,54 лв., м. 02.2019 г. – 87,44 лв. и м. 03.2019 г. – 15,45 лв.

Според констатациите на ревизиращия екип, за реализираните приходи от полученото право на строеж в замяна на прехвърляне на право на собственост върху недвижими имоти „Тобо - Апартаментс 2“ ЕООД е следвало издаде фактури към физическите лица - И. В. И. и В. П. Г.. Данъчните основи за доставките са определени в еквивалентен размер на приходите – 27 345,32 лв. и 25 674,92 лв. На основание чл. 86, ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС във връзка с чл. 67, ал. 2 от ЗДДС и чл. 53, ал. 2 от ППЗДДС, върху всяка от тях е определен ДДС – съответно в размер на 5 469,06 лв. и 5 134,98 лв. За дата на данъчно събитие на доставките е определена дата на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на жилищната сградата – 08.12.2020 г.

След извършен анализ на събраните доказателства е направен извода, че за част от продажбите на имоти е налице разлика между продажната цена, вписана в НА, спрямо фактурираната за тях от жалбоподателя, както следва:

- за продажба на ап. № 4 на Т. Ю. Г. и М. В. Г., документирана с НА № 79/19.05.2020 г., в размер на 3 759,00 лв., е следвало да се начисли данък в размер на 626,50 лв. през м. 05.2020 г.;

- за продажба на ап. № 3 на А. К. Л. и Ц. Г. Л., изповядана с НА № 63/14.04.2020 г., в размер на 5 847,90 лв., е следвало да се начисли данък в размер на 974,65 лв. през м. 04.2020 г.;

- за продажба на ап. № 1 на И. Б. Т. и Ц. Г. П., документирана с НА № 26/20.02.2020 г., в размер на 85 941,30 лв., е следвало да се начисли данък в размер на 14 323,55 лв. през м. 02.2020 г.

Установено е, че за следните продажби на имоти жалбоподателят не е издал фактури и не е начислил ДДС, както следва:

- за продажба на гараж № 7 на Т. Ю. Г. и М. В. Г. при договорена цена в размер на 5 148,00 лв., изповядана с НА № 155/09.04.2021 г. е следвало да начисли данък – 858,00 лв. през м. 03.2021 г.;

- за продажба на паркомясто №1 на А. К. Л. и Ц. Г. Л. при договорена цена в размер на 4 792,00 лв., изповядана с НА № 62/19.03.2021 г. е следвало да начисли данък – 798,67 лв. през м. 03.2021 г.;

- за продажба на гараж № 5 на И. Г. С. и С. А. С. при договорена цена в размер на 19 000,00 лв., е изповядана с НА № 99/15.04.2020 г. е следвало да начисли данък – 3 166,67 лв. през м. 04.2020 г.;

- за продажба на поземлен имот от жилищната сграда на И. Г. С. и С. А. С. при договорена в размер на 955,00 лв., изповядана с НА № 59/19.03.2021 г. е следвало да начисли данък – 159,17 лв. през м. 03.2021 г.;

- за продажба на ап. № 9 на С. Р. Б. и А. Н. Б. при договорена цена в размер на 33 150,00 лв., изповядана с НА № 53/18.03.2021 г. е следвало да начисли данък – 5 525,00

лв. през м. 03.2021 г.;

- за продажба на гараж № 6 на С. Р. Б. и А. Н. Б. при договорена цена в размер на 10 016,00 лв., изповядана с НА № 54/18.03.2021 г. е следвало да начисли данък – 1 669,33 лв. през м. 03.2021 г.

Изводът на ревизиращия екип е мотивиран, с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗДДС, съгласно която прехвърлянето на право на собственост върху недвижим имот представлява доставка на стока, датата на данъчното събитие за която е датата на издаване на НА, с който е документирана продажбата. На основание чл. 86, ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС с РА е определен данък за съответния данъчен период за продажбите на имоти, за които жалбоподателят не е начислил такъв, и до размера на договорената продажна цена между страните по НА – при начислен такъв върху неправилно определена данъчна основа за доставката.

При съобразяване на датите на получаване на плащания от жалбоподателя за продажба на имотите и датите на изповядване на сделките, на основание чл. 1 от ЗЛДТДПВ и предвид разпоредбите на чл. 25, ал. 2 и ал. 7 от ЗДДС са определени лихви за несвоевременно начислен данък от „Тобо - Апартаментс 2“ ЕООД за м. 12.2018 г. в общ размер на 670,70 лв. /за получени авансови плащания от С. П. С. за покупка на гараж № 2, гараж № 9 и ап. № 5 и от Р. Т. Д. за покупка на паркомъсто № 2 и ап. № 7/, м. 02.2019 г. – 84,59 лв. /за получено авансово плащане от Р. Т. Д. за покупка на паркомъсто № 2 и ап. № 7/, и за м. 03.2019 г. – 167,07 лв. /за получени авансови плащания от С. П. С. за покупка на гараж № 2, гараж № 9 и ап. № 5; и от М. П. Ж. - за покупка на гараж № 10/.

Установените при ревизията констатации, са отразени в Ревизионен доклад (РД) № Р-22221022001931-092-001/12.10.2022 г., срещу който не е подадено писмено възражение по чл. 117, ал. 5 от ДОПК

Ревизията е приключила с издаването на РА №Р-22221022001931-091-001/08.12.2022 г., с който са установени посочените по-горе допълнителни задължения по ЗДДС и са определени съответните лихви.

При обжалването по административен ред решаващият орган е възприел изводите, направени в РА, в частта за ДДС, поради което го е потвърдил. В частта, относно установените задължения по ЗКПО, РА е отменен.

По делото беше допуснато, изслушано и прието заключение на съдебно-икономическа експертиза (СИЕ).

2. Анализ на събраните доказателства и правни изводи, относно определените задължения Закона за данъка върху добавената стойност.

2.1. Относно несвоевременно начисления ДДС, във връзка с учреденото право на строеж.

Настоящият съдебен състав напълно споделя, направените от органите по приходите изводи, още повече, че конкретни оплаквания срещу РА не са направени, нито в жалбата, нито в писмените бележки.

Констатациите на ревизиращия екип се потвърждават от заключението на СИЕ, което съдът кредитира като мотивирано, компетентно и съответстващо на събраните в хода на ревизията доказателства. Вещото лице е изследвало изключително подробно нотариални актове, записванията в счетоводството на дружеството и допълнително представените му документи.

И. И. и В. Г. се учредили право на строеж на „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД с НА № 27/25.10.2018 г. Пазарната стойност на правото на строеж е в размер на 129 270 лв. На

В. Г. са издадени 3 броя фактури в общ размер на 77 562,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 64 635,00 лева и начислено ДДС в размер на 12 927,00 лева). На И. И. са издадени 4 броя фактури и 1 брой кредитно известие в общ размер, след извършената корекция с кредитното известие, на 77 562,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 64 635,00 лева и начислено ДДС в размер на 12 927,00 лева). Срещу учреденото право на строеж, „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД се е задължило да построи и прехвърли на В. П. Г. апартамент № 6 и гараж № 4, а на И. И. апартамент № 8, апартамент № 10 и гараж № 3.

В случая безспорно се касае за бартерна сделка, поради което за правилата за начисляване на дължимия данък следва да се вземе предвид разпоредбата на чл. 130 от ЗДДС.

Настоящият съдебен състав намира, че „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД е следвало да издаде фактури към И. И. и В. Г. в 5-дневен срок от датата на изповядване на сделката за отстъпване на правото на строеж, която се явява авансово плащане за бъдеща доставка на недвижими имоти, с данъчна основа – установената пазарната стойност на отстъпеното право на строеж, а впоследствие – и при прехвърляне на собствеността върху построените вече недвижими имоти при въвеждане на сградата в експлоатация до себестойността им. Приложима в случая е разпоредбата на чл. 130, ал. 1 от ЗДДС, съгласно която, когато е налице доставка, по която възнаграждението /изцяло или частично/ е определено в стоки или услуги, се приема, че са налице две насрещни доставки, като всеки от доставчиците се смята за продавач на това, което дава, и за купувач на това, което получава. По смисъла на ал. 2 от същата норма, данъчното събитие за тези доставки възниква по общите правила на ЗДДС, а в ал. 3 е регламентирано, че доставката от бартера с по-ранна дата на възникване на данъчно събитие се смята за авансово плащане /цялостно или частично/ по втората доставка. Съгласно чл. 26, ал. 7 от ЗДДС когато възнаграждението за 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.

Безспорно е, че „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД не е издало фактури към посочените физически лица – учредители на правото на строеж най-късно в 5-дневен срок от 25.10.2018 г., когато се е състояла сделката, документирана с описания по-горе нотариален акт. Фактурите са издадени по-късно, поради което правилно са начислени и съответните лихви, чиито размер беше потвърден като правилен и от СИЕ.

Сградата, за чието изграждане е учредено правото на строеж е била въведена в експлоатация на 08.12.2020 г., видно от удостоверение за въвеждане в експлоатация № 1059 от същата дата. Дружеството е заприходило обектите от сградата по себестойност, включително и обектите, уговорени като обезщетение на учредителите на правото на строеж. Апартамент № 6 и гараж № 4 са осчетоводени по счетоводна сметка 303 на обща стойност от 90 309,92 лв., а апартамент № 8, апартамент № 10 и гараж № 3 са осчетоводени по същата сметка на обща стойност 91,980,32 лв.

След въвеждането на сградата в експлоатация „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД е

следвало да издаде нови фактури за построените вече недвижими имоти към И. И. и В. Г., в които да се приспаднат фактурираните авансови плащания (и за двамата по 64 635 лв.), по издадените във връзка с учреденото право на строеж, фактури и при така формираните нови данъчни основи, съответно 27 345,32 лв. и 25 674,92 лв. да се доначисли ДДС в размер на съответно 5469,06 лв. и 5134,98 лв.

Неиздаването на нови фактури след въвеждането на сградата в експлоатация, чрез които да коригира разликата между стойността на правото на строеж и стойността на новопостроените обекти, правилно е дало основание на органите по приходите да определят допълнителни задължения по ЗДДС за дружеството в размер на 10 604,04 лв.

## **2.2. По отношение на извършените от „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД продажби на недвижими имоти.**

Органите по приходите са приели, че при извършени от оспорващия продажби на недвижими имоти, дружеството не е начислило своевременно или изобщо не е начислило дължимия ДДС в съответния размер.

Жалбоподателят твърди, че констатираните от органите по приходите разлики между посочените в НА суми и сумите по издадените от него фактури се дължат на това, че плащанията на недвижимите имоти се е извършвало чрез банкови кредити. Не е взето предвид и обстоятелството, че жалбоподателят е връщал на купувачите суми, заради некачествено извършени или изобщо неизвършени СМР по продадените недвижими имоти.

По време на проведеното по делото открито заседание бяха представени и приети като писмени доказателства, предоставени на вещото разписки и фактури, подробно описани от него в заключението.

### **2.2.1 Купувачи Т. Ю. Г. и М. В. Г..**

С НА № 79/19.05.2020 „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД е продало на посочените лица апартамент № 4 от 92,93 кв.м. и гараж № 7 с обща продажна цена в размер на 120 182 лв., е платима чрез банков кредит от "Банка ДСК" АД от 14.05.2020 г. Издадени са 4 броя фактури от „Т. Апартаментс“ 2 ЕООД към М. В. Г. на обща стойност в размер на 116 423,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 97 019,17 лева и начислено ДДС в размер на 19 403,83 лева). Налице е разлика между записаната стойност в НА и издадените фактури в размер на 3 759,00 лв. на вещото лице е предоставена фактура № [ЕГН]/03.05.2023 г. в размер на 4 675,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 3 895,83 лева и начислено ДДС в размер на 779,17 лв. и кредитно известие № [ЕГН]/03.05.2023 г. в размер на (- 90 916,00 лева), в т.ч. начислено ДО в размер на (- 75 763,33 лева) и начислено ДДС в размер на (- 15 152,67 лева);

Съставен е и НА №155/09.04.2021, с продажна цена в размер на 5 148,00 лева, включена в продажна цена в НА № 79/19.05.2020 г. Няма установени плащания на посочената сума.

На вещото лице е предоставено споразумение от 01.02.2021 г., видно от което страните са се договорили, общата платена от купувачите сума да бъде намалена със стойността на недовършените от строителя луксозни довършителни работи. Издадени са разписки за върнати суми в брой на обща стойност 89 999 лв.

### **2.2.2. Купувачи А. К. Л. и Ц. Г. Л..**

С НА № 62/19.03.2021 г. „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД е продало на посочените лица "2,05% от поземлен имот с площ 648 кв.м." и "9,26% от поземлен имот с площ 648 кв.м." с обща продажна цена в размер на 4 792,00 лева. Сумата е платена по банков път преди подписване на НА. Представена е фактура № [ЕГН]/03.05.2023 г. на обща стойност на 4 792,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 3 993,33 лева и начислено ДДС в размер на 798,67 лева).

По делото няма данни кога е извършено плащането в размер на 4 792,00 лева.

С НА № 63/14.04.2020 г. „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД е продало на посочените лица апартамент № 3 с площ от 85,49 кв.м. с продажна цена в размер на 93 000,00 лева. Издадени са 3 броя фактури от „Т. Апартаментс“ 2 ЕООД към А. К. Л. на обща стойност в размер на 86 866,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 72 388,33 лева и начислено ДДС в размер на 14 477,67 лева). Констатирана е разлика между записаната стойност в НА и издадените фактури в размер на 6 134,00 лева. Предоставена фактура № [ЕГН]/03.05.2023 г. в размер на 6 134,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 5 111,67 лева и начислено ДДС в размер на 1 022,33 лева).

С платежни нареждания от 11.05.2020 г. и 13.01.2021 г. по банков път на оспорващия са платени 73 525,00 лв. И 19 475,00 лв. Изплатените суми отговарят на стойността на имота по НА.

#### **2.2.3. Купувач И. С. К..**

С НА № 60/19.03.2021 г. дружеството е продало на лицето апартамент № 2 с площ от 46,66 кв.м. с продажна цена в размер на 32 704,00 лева. Издадена 1 брой фактура от „Т. Апартаментс“ 2 ЕООД към И. С. К. на обща стойност в размер на 32 704,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 27 253,33 лева и начислено ДДС в размер на 5 450,67 лева). Не се установява разминаване в издадената фактура и записаната стойност в НА (Приложение 1, таблица 3). С платежно нареждане от дата 18.12.2018 г. е извършен банков превод на сумата в размер на 23 360,00 лева. С платежно нареждане от дата 05.03.2019 г. е извършен банков превод на сумата в размер на 9 344,00 лева. Изплатените суми отговарят на стойността на имота по НА.

#### **2.2.4 Купувачи И. Г. С. и С. А. С. – С..**

С НА № 99/15.04.2020 г. дружеството е продало на посочените лица гараж № 5 с площ от 21,51 кв.м. с продажна цена в размер на 19 000,00 лева. Сумата е платима чрез банков кредит от "банков кредит от "Юробанк България" АД. Към НА № 99 не е представена фактура.

С НА № 59/19.03.2021 г. дружеството е прехвърлило на купувачите "2,33% от поземлен имот с площ 648 кв.м." с продажна цена в размер на 5 148,00 лева (цената е включена в продажна цена в НА 99/15.04.2020 г. С платежно нареждане от дата 16.07.2020 г. е извършен банков превод на сумата в размер на 9 000,00 лева. С платежно нареждане от дата 08.01.2021 г. е извършен банков превод на сумата в размер на 10 000,00 лева. Изплатените суми отговарят на стойността на имотите по НА.

#### **2.2.5 Купувачи С. Р. Б. и А. Н. Б..**

С НА № 53/18.03.2021 г. на посочените лица е продаден апартамент № 9 с площ от 46,78 кв.м. с продажна цена в размер на 33 150,00 лева. Сумата е заплатена по банков път преди съставянето на НА.



С НА № 54/18.03.2021 г. на купувачите е продаден гараж № 6 с площ от 22,72 кв.м. с продажна цена в размер на 10 016,00 лева. Сумата е заплатена по банков път преди НА.

Издадена е 1 брой фактура от „Т. Апартаментс“ 2 ЕООД към М. Н. С. за описаните по-горе два имота на обща стойност в размер на 43 525,99 лева (в т.ч. ДО в размер на 36 271,66 лева и начислено ДДС в размер на 7 254,33 лева). Не се установява разминаване в издадената фактура и записаната стойност в НА. С 4 броя платежни нареждания е изплатена сумата в размер на 43 526,00 лева.

#### **2.2.6. Купувач В. К. К..**

С НА № 52/18.03.2021 г. на купувача е продаден гараж № 1 с продажна цена в размер на 7 023 лева. Сумата е платена с банков превод преди НА. Издадени е 1 брой фактура от „Т. Апартаментс“ 2 ЕООД към В. С. Б. на обща стойност в размер на 7 023,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 5 852,50 лева и начислено ДДС в размер на 1 170,50 лева). С платежно нареждане от дата 20.03.2020 г. е извършен банков превод на сумата в размер на 7 023,00 лева, която отговаря на стойността на имота по НА.

#### **2.2.7. Купувач С. П. С.**

С НА 45/17.03.2021 г. на купувача е продаден апартамент № 5 с площ от 46,66 кв.м., гараж № 2 с площ от 18,77 и гараж № 7 с площ от 19,88 кв.м. с обща продажна цена в размер на 49 463 лева. Сумата е платна по банков път преди съставянето на НА. Издадени са 3 броя фактури от „Т. Апартаментс“ 2 ЕООД на обща стойност в размер на 65 816 лева (в т.ч. ДО в размер на 54 846,67 лева и начислено ДДС в размер на 10 969,33 лева). Не се установява неиздаване на фактури в срок.

С платежни нареждания от 20.12.2020 г. и 18.03.2019 г. на жалбоподателя са платени съответно 29 676,00 лв. и 19 787,00 лв. Същите представляват авансови плащания за апартамент № 5 и гаражи № 2 и № 9. За тези авансови плащания не са издадени в срок фактури, поради което вещото лице е изчислило дължимата лихва за забава в общ размер на 420,58 лв.

#### **2.2.8. Купувач М. П. Ж..**

С НА 44 /17.03.2021 г. на купувача е продаден гараж № 10 с обща продажна цена в размер на 7 804,00 лева. Сумата е платена по банков път преди издаването на НА. Издадени е 1 брой фактура от „Т. Апартаментс“ 2 ЕООД на обща стойност в размер на 7 804,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 6 503,33 лева и начислено ДДС в размер на 1 300,67 лева).

С платежни нареждания от 19.12.2018 г. и 05.03.2019 г. купувачът е заплатил на дружеството съответно 5 574,00 лв. и 2 230,00 лв., представляващи авансови плащания за посочения гараж. За тези авансови плащания не са издадени в срок фактури, поради което вещото лице е изчислило дължимата лихва за забава в общ размер на 155,46 лв.

#### **2.2.9. Купувач Р. Т. Д..**

С НА № 68/09.02.2021 г. на купувача е продаден апартамент № 7 с площ от 65,48 кв.м с обща продажна цена в размер на 47 620,00 лева. Сумата е платена по банков път преди издаването на НА. Издадени са 3 броя фактури от „Т. Апартаментс“ 2 ЕООД към Р. Т. Д. и 1 брой кредитно известие на обща стойност в размер на 47 620,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 39 683,33 лева и

начислено ДДС в размер на 7 936,67 лева).

С НА № 69/09.02.2021 г. на купувача са прехвърлени 2,12% от поземлен имот с площ 648 кв.м. с обща продажна цена в размер на 4 792,00 лева. Сумата е платена по банков път преди НА. Издадена е 1 брой фактура от „Т. Апартаментс“ 2 ЕООД към Р. Т. Д. на обща стойност в размер на 4 792,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 3 993,33 лева и начислено ДДС в размер на 798,67 лева).

С платежни нареждания от 27.02.2019 г. и 10.12.2018 г. купувачът е правел на дружеството съответно 14 976,00 лв. и 37 437,03 лв. Не е установено основание за извършения превод, но органите по приходите са приели, че се касае за извършено авансово плащане.

#### **2.2.10. Купувачи И. Б. Т. и Ц. Г. П..**

С НА № 26/20.02.2020 г. на купувачите е прехвърлен апартамент № 1 с площ от 92,93 кв.м и гараж № 8 от 19,88 кв.м с обща продажна цена в размер на 206 064,30 лева. Сумата е платена с банков кредит преди съставяне на НА.

С НА № 55/18.03.2021 г. са прехвърлени 12,22% от поземлен имот с площ 648 кв.м. без продажна цена. Издадени са 7 броя фактури от „Тобо - Апартаментс 2“ ЕООД към И. Т. на обща стойност в размер на 206 064,00 лева (в т.ч. ДО в размер на 171 720,00 лева и начислено ДДС в размер на 34 344,00 лева).

С платежни нареждания от 14.01.2020 г., 05.03.2020 г. и 21.12.2020 г. купувачите са платили на дружеството съответно 41 213 лв., 123 639,00 лв. и 41 213,00 лв., имащи характер на авансови плащания.

След анализ на изброените обстоятелства, точно и ясно описани в заключението на СИЕ, съдът намира, че не може да се съгласи с оплакванията на жалбоподателя по следните съображения.

На първо място е необходимо да се отбележи, че макар и да не отговарят напълно на всички изисквания на ЗСч, съставените от „Тобо - Апартаментс 2“ ЕООД фактури, следва да се приемат като съответстващи на чл. 114 от ЗДДС. По време на последното проведено по делото открито заседание вещото лице потвърди това обстоятелство. В повечето от фактурите не се съдържат конкретни данни за имотите, които се прехвърлят, поради експертът, чрез преглед на нотариалните актове ги е систематизирал, вземайки предвид името на имота, посочено в нотариалния акт. В основанието за издаването на фактурите са записани имената на получателите и само номер на обекта, дали е апартамент, или гараж без да е посочено къде се намира този обект. По метода на изключването, вещото лице е успяло да привърже дадена фактура към определен нотариален акт.

На следващо място съдът не може да приеме, че сключеното впоследствие допълнително споразумение на 01.02.2021 г. само с двама от купувачите Т. Г. и М. Г. и съставените разписки между „Тобо - Апартаментс 2“ ЕООД и тези купувачи, за върнати суми между могат санират пропуските и несъответствията между сумите, посочени в нотариалните актове и в издадените фактури.

В допълнителното споразумение е посочено, че страните се споразумяват, с оглед на това, че не са извършени луксозни довършителни работи по общите части на сградата, както и в обекта, закупен от купувачите, общата продажна

цена да се намали със стойността на неизвършените СМР. Предвидено е, че за всяко отделно СМР се издава квитанция за върната сума.

Съдът не може да кредитира споразумението и съставените квитанции. Като частни документи, те са представени едва в края на съдебното производство, което сочи, че са съставени за установяване на благоприятни за оспорващия факти.

От друга страна не е без значение обстоятелството, че анализът на общия дух на тези документи, ги лишава от икономическа логика.

Оспорващият се е съгласил доброволно да върне средства само на двама от купувачите, затова че не е извършил всички луксозни СМР по общите части на сградата. В случая не е установено, за какви точно СМР са се договорили предварително „Тобо - Апартаментс 2” ЕООД и купувачите (поради липса на предварителни договори). От разписките също не се установява, коя от тях, за кое точно изпълнено СМР се отнася, така както е предвидено в чл. 2 от Споразумението.

В крайна сметка излиза, че дружеството се е съгласило да върне само на двама от купувачите сумата от 90 916 лв., при определена в НА сума от 120 182 лв. за закупуването на апартамент и гараж, т.е. в случая стойността на „недовършените луксозни” СМР по сградата, без да е установено какви точно са те, е заплатена само на двама от купувачите, а не на всички останали, пропорционално, както би следвало да се случи. Противоречи на икономическата логика и обстоятелството, че Т. Г. и М. Г., след връщането на парите заради недовършените общи части, в крайна сметка са придобили закупените два имота на цена само от около 30 000 лв., което практически няма как да се приемец.

Не е без значение и обстоятелството, че „Тобо - Апартаментс 2” ЕООД не притежава касов апарат – фискално устройство, т.е. не може да разполага с пари в брой „на каса”, което прави невъзможно връщането на суми в брой в посочените размери. На са представени и доказателства за евентуалното теглене на суми в брой от банковите сметки на дружеството и предоставянето им впоследствие на някои от купувачите – обстоятелство, чието настъпване се цели да се докаже посредством представените разписки.

На последно място, кредитното известие е съставено едва на 03.05.2023 г., т.е. няколко дни след като оспореният акт е бил потвърден с Решението на Директора на Дирекция „ОДОП”, което навежда на извода, че това е станало, за да послужи на жалбоподателя при бъдещото съдебно оспорване на РА.

При така направените констатации следва извода, че „Тобо - Апартаментс 2” ЕООД е следвало да начисли ДДС върху разликата между продажната цена, вписана в НА и фактурираната към купувачите.

Пред съда не бяха представени никакви доказателства, които да оборят извода на органите по приходите, че подробно описани по-горе продажби на недвижими имоти жалбоподателят не е издал фактури и не е начислил ДДС, поради което правилно в тази връзка са начислени съответните допълнителни задължения. Представените на вещото лице допълнителни фактури към А. Л., М. Г. и И. Т. и кредитни известия към М. Г. и Р. Д. са издадени през м. 05.2023 г., т.е. след потвърждаването на РА с Решението на Директора на Дирекция „ОДОП” и много след предвидения в чл. 113, ал. 4, във връзка с чл.

25, ал. 2 и чл. 115, ал. 2 от ЗДДС 5-срок за това.

Във връзка с изложеното съдът намира, че правилно на основание чл. 1 от ЗЛДТДПВ, във връзка с чл. 25, ал. 2 и ал. 7 от ЗДДС, са определени лихви за несвоевременно начислен данък от ревизираното лице за получени авансови плащания за продажби на недвижими имоти за м. 12.2018 г. м. 02.2019 г. и за м. 03.2019 г., за получени авансови плащания. Според заключението на СИЕ, размерът на лихвите е определен правилно.

На последно място съдът намира за законосъобразен извода изложен в РА, че след преглед на счетоводните записвания, не е установена връзка между включената от дружеството в дневник продажби за м. 10.2019 г. фактура № 18/01.10.2019 г. с получател М. Н. С. и конкретна продажба. Не са установени нито реално извършени продажба на имоти от жалбоподателя към този купувач, нито получени авансови плащания във връзка с такава. По тях обаче „Тобо – Апартаментс 2“ ЕООД дължи данък на основание чл. 85 от ЗДДС.

Предвид на гореизложените съображения трябва да се приеме, че оспорения РА е издаден от компетентен орган, в предвидената форма и при съответствие с материално-правните разпоредби и целта на закона, поради което следва жалбата да се отхвърли като неоснователна.

С оглед изхода на делото на ответника разноски се дължат разноски. Такива са поискани своевременно и следва да бъдат определени по реда чл. 143, ал. 4 от АПК и чл. 78, ал. 8 от ГПК, приложим на основание чл. 144 от АПК, във връзка с чл. 8 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Водим от горното и на основание чл. 160, ал. 1, пр. 4 от ДОПК, **Административен Съд С. - град, I отделение, 19-ти състав,**

### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД, с ЕИК[ЕИК] срещу Ревизионен акт (РА) № Р-22221022001931-091-001/08.12.2022 г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП, [населено място], в частта, в която е потвърден с Решение № 540/28.04.2023 г. Директора на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика, при ЦУ на НАП.

**ОСЪЖДА** „Тобо-Апартаментс 2“ ЕООД, с ЕИК[ЕИК] да заплати на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ при ЦУ на НАП – [населено място], на основание чл. 161, ал. 1 от ДОПК и чл. 78, ал. 8 от ГПК, приложим, на основание чл. 144 от АПК, във връзка с чл. 8 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения (в приложимата към датата на образуването на делото редакция), сумата от 4582 (четири хиляди петстотин осемдесет и два) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му на страните, с касационна жалба пред Върховния Административен Съд на Република България.

