

# РЕШЕНИЕ

№ 43324

гр. София, 30.12.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 17 състав, в**  
публично заседание на 01.12.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Ана Методиева**

при участието на секретаря Грета Грозданова, като разгледа дело номер **10069** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на „КОНТЕМПО ИМОТ ОМЕГА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес за кореспонденция: [населено място], [улица], ет. 1, ап. 2, срещу Ревизионен акт (РА) № Р-22221524004287-091-001/22.04.2025 г., издаден от органи по приходите при Териториална дирекция (ТД) на Националната агенция за приходите (НАП) – С., потвърден с Решение № 965/04.08.2025 г. на директора на Дирекция “Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ (ОДОП) С. при Централно управление на НАП.

С ревизионния акт в оспорената му част на дружеството-жалбоподател са установени задължения за корпоративен данък за 2023 г. в общ размер на 32 255,98 лева, от които 29 060,78 лева главница и 3 195,20 лева лихви.

Жалбоподателят счита оспорения РА за незаконосъобразен поради съществено нарушение на административнопроизводствените правила и противоречие с материалноправни разпоредби - отменителни основания по чл. 146, т. 3 и 4 АПК.

Поддържа, че приходната администрация неправилно е приела, че приходът от продажбата на апартамент № 6 следва да бъде признат през 2023 г., тъй като към този момент сградата/обектът не е бил въведен в експлоатация и е липсвало разрешение за ползване, което е издадено на 20.03.2025 г. Според жалбата едва тогава са налице условията по счетоводен стандарт (СС) 18 „Приходи“ (т. 5.1) за признаване на приход, включително принципът на съпоставимост между приходи и разходи. Излага и възражение срещу начина, по който органите по приходите са коментирали липсата на приемо-предавателни протоколи, като сочи, че процесната фактура от

13.11.2023 г. е за авансово плащане, а приемо-предавателни протоколи се съставят при приемане на извършени работи/при приемане на строежа, поради което не може да се очаква авансовото плащане да се доказва с такъв протокол.

Прави искане РА да бъде отменен. Претендира разноски по делото.

Ответникът – директорът на Дирекция “Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ С. при Централно управление на Националната агенция за приходите – изразява становище за неоснователност на жалбата. Поддържа аргументите, изложени в ревизионния акт и в потвърждаващото го решение.

Прави искане жалбата да бъде отхвърлена. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Ответникът се представлява от юрк. К..

Административен съд – София-град, III отделение, 17-и състав, след като обсъди твърденията и доводите на жалбоподателя и възраженията на ответника, и провери обжалвания акт с оглед на правомощията си по чл. 168, ал. 1 АПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна – адресат на обжалвания ревизионен акт, имаща право и интерес от оспорването, срещу акт, подлежащ на съдебно обжалване, след проведено задължително административно обжалване.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

За да се произнесе, съдът установи от фактическа страна следното:

Със Заповед за възлагане на ревизия (ЗВР) № Р-22221524004287-020-001/26.08.2024 г., връчена на 11.09.2024 г., е възложено извършването на ревизия на „КОНТЕМПО ИМОТ ОМЕГА“ ЕООД за определяне на задължения за корпоративен данък за 2023 г. Производството по извършване на ревизията е било спирано със Заповед № Р-22221524004287-023-001/21.10.2024 г., възобновено със Заповед № Р-22221524004287-143-001/22.01.2025 г., като срокът за приключването ѝ е бил удължен със Заповед № Р-22221524004287-020-002/10.02.2025 г.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад № Р-22221524004287-092-001/27.03.2025 г., връчен на дружеството на 30.03.2025 г., срещу който не е подадено възражение по чл. 117, ал. 5 ДОПК.

Ревизията е приключила с оспорения Ревизионен акт № Р-22221524004287-091-001/22.04.2025 г., връчен на 12.05.2025 г., като с него са установени задължения за корпоративен данък за 2023 г. в общ размер на 32 255,98 лева, от които 29 060,78 лева главница и 3 195,20 лева лихви.

РА е обжалван по административен ред, като с Решение № 965/04.08.2025 г. директорът на Дирекция ОДОП С. е потвърдил ревизионния акт в обжалваната част на установен корпоративен данък за 2023 г.

По делото е установено, че „КОНТЕМПО ИМОТ ОМЕГА“ ЕООД е придобило право на строеж за апартамент № 6 по силата на нотариален акт от 17.06.2021 г., като продавач е „КОНТЕМПО ИНВЕСТ“ ООД, което е издало фактура № [ЕГН]/02.07.2021 г. с данъчна основа 78 233,20 лв. Между същите дружества е налице и договор от 17.06.2021 г., по който „КОНТЕМПО ИМОТ ОМЕГА“ ЕООД е възложило на „КОНТЕМПО ИНВЕСТ“ ООД строителство/СМР за апартамент № 6, като в тази връзка „КОНТЕМПО ИНВЕСТ“ ООД е издало фактура № [ЕГН]/13.11.2023 г. с данъчна основа 67 500,00 лв. и ДДС 13 500,00 лв., с основание „авансово плащане за СМР“, по която са отразени плащания по банков път през ноември 2023 г.

На 17.11.2023 г. е съставен констативен акт обр. 15, в който е отразено, че няма неизвършени, недовършени и недобре извършени работи.

На 29.12.2023 г. „КОНТЕМПО ИМОТ ОМЕГА“ ЕООД е продало апартамент № 6 на физически лица за цена 449 841,00 лв., обективизирано в нотариален акт от същата дата, като е издадена

фактура № [ЕГН]/29.12.2023 г. за посочената продажна цена, издадена преди регистрацията по ЗДДС на дружеството на 15.01.2024 г. В ревизионния доклад и ревизионния акт приходната администрация е приела, че приходът от тази продажба е следвало да бъде отчетен като текущ приход през 2023 г., тъй като собствеността върху имота е прехвърлена на купувачите на 29.12.2023 г. В резултат, при определяне на данъчната основа по чл. 122, ал. 2 ДОПК, е изведена данъчна основа 290 607,80 лв. като разлика между продажната цена 449 841,00 лв. и сумите по две фактури от „КОНТЕМПО ИНВЕСТ“ ООД, свързани с придобиването/строителството – 78 233,20 лв. и 81 000,00 лв., и е установен корпоративен данък 29 060,78 лв. с лихви 3 195,20 лв.

При така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

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

Обжалваният РА е издаден от органи по приходите, разполагащи с материална компетентност. Съгласно чл. 119, ал. 2 ДОПК ревизионният акт се издава от органа, възложил ревизията, и ръководителя на ревизията. В случая, видно от ЗВР № Р-22221524004287-020-001/26.08.2024 г., ревизията на „КОНТЕМПО ИМОТ ОМЕГА“ ЕООД е възложена от В. А. В. – орган по приходите, а за ръководител на ревизията е определена Н. Ц. Р.. Именно тези две лица са издатели на РА № Р-22221524004287-091-001/22.04.2025 г., поради което актът е постановен от лицата, визирани в чл. 119, ал. 2 ДОПК, след надлежно възложена ревизия. Спазени са изискванията за форма и съдържание на издадените актове по ревизионното производство, като ревизираното лице е било уведомявано и е могло да организира защитата си, включително чрез административно и съдебно обжалване.

Не се установяват съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да са довели до ограничаване правото на защита или до опорочаване на процеса по установяване на данъчните задължения.

Спорът по същество е относно момента на признаване на приход от продажбата на апартамент № 6 и съответно относно правилността на определената данъчна основа и установения корпоративен данък за 2023 г.

Жалбоподателят поддържа, че приходът правилно е бил отнесен към бъдещ период, тъй като разрешението за ползване е издадено на 20.03.2025 г., а според него до този момент не са били изпълнени условията по СС 18 за признаване на приход. В тази връзка е и възражението му срещу констатацията на органите по приходите за липса на приемо-предавателни протоколи - твърди, че процесната фактура от 13.11.2023 г. е за аванс, поради което счита за логически и фактически неправилно да се очаква наличието на приемо-предавателен протокол за работи, които тепърва ще се изпълняват и ще се приемат при завършване/при приемане на строежа.

Съдът приема, че това възражение, разгледано коректно, е по принцип основателно като логика - при авансово плащане не се съставя приемо-предавателен протокол за “приети работи”, тъй като протоколът е документ на приемането, а авансът е плащане преди приемането. Следователно липсата на протокол сама по себе си не може да бъде решаващ аргумент срещу факта на авансово плащане.

Това обаче не променя същинския предмет на спора и крайния правен извод по делото. Ревизионният акт не отказва данъчен кредит, нито изгражда изцяло извод за фиктивност, а разглежда признаването на приход от продажба на недвижим имот и отнасянето му към отчетния период 2023 г. Правнорелевантният факт за този спор е, че на 29.12.2023 г. е издаден нотариален акт, с който собствеността върху апартамент № 6 е прехвърлена на купувачите срещу определена цена и е издадена фактура за продажбата. При продажби на недвижими имоти приходът се

признава, когато настъпи прехвърляне на собствеността и когато приходът може да бъде надеждно оценен, а икономическата изгода – възможна. В случая тези предпоставки са налице към 29.12.2023 г.: цената е договорена и документално установена, плащането е частично извършено, а остатъкът е уговорено да се заплати чрез банков кредит, което по начало подкрепя вероятността за получаване на икономическата изгода.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че издаването на разрешение за ползване през 2025 г. определя момента на признаване на прихода. Разрешението за ползване е релевантно за въвеждането в експлоатация и за определени договорни отношения по строителство, но в хипотезата на продажба на недвижим имот, при която собствеността вече е прехвърлена с нотариален акт, то не е юридическият факт, който създава прихода. Приходът е резултат от продажбата, а продажбата е осъществена в момента на прехвърляне на собствеността.

Доводът за несъпоставимост между приходи и разходи също не обосновава отлагане на прихода за 2025 г. По делото е налице констативен акт обр. 15 от 17.11.2023 г., в който е отразено, че няма неизвършени, недовършени и недобре извършени работи. Това е обективен факт за степента на завършеност към края на 2023 г. и подкрепя извода, че разходите по сделката са били измерими в достатъчна степен за целите на финансовото отчитане. Фактът, че впоследствие през 2025 г. са настъпили допълнителни счетоводни събития (като издаване на окончателна фактура/осчетоводяване на доплащане) не превръща автоматично 2025 г. в година на признаване на прихода от продажбата, след като юридическият факт на прехвърляне на собствеността е настъпил през 2023 г.

При тези данни съдът приема, че приходната администрация правилно е приела, че приходът от продажбата следва да бъде отнесен към 2023 г., а произтичащият от това изчислителен резултат за данъчната основа и корпоративния данък е в съответствие с установените факти и приложимите правила по ЗКПО и ДОПК. Ето защо ревизионният акт в обжалваната му част следва да бъде оставен в сила, а жалбата – отхвърлена като неоснователна.

При този изход на делото на ответника следва да се присъди своевременно заявеното от процесуалния му представител юрисконсултско възнаграждение, което на основание чл. 161, ал. 1, изр. трето ДОПК, чл. 8, ал. 1 и чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа и предвид материалния интерес на спора – 32 255,98 лева, съдът определя на 3 230,48 лв.

Водим от изложеното и на основание чл. 160, ал. 1 и чл. 161, ал. 1 ДОПК, Административен съд – София-град, III отделение, 17 състав

### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „КОНТЕМПО ИМОТ ОМЕГА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес за кореспонденция: [населено място], [улица], ет. 1, ап. 2, срещу Ревизионен акт № Р-22221524004287-091-001/22.04.2025 г., издаден от органи по приходите при Териториална дирекция на Националната агенция за приходите – С., потвърден с Решение № 965/04.08.2025 г. на директора на Дирекция “Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ С. при Централно управление на Националната агенция за приходите.

ОСЪЖДА „КОНТЕМПО ИМОТ ОМЕГА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес за кореспонденция: [населено място], [улица], ет. 1, ап. 2, да заплати на Национална агенция за приходите, гр. С., [улица], разноски по делото в размер на 3 230,48 лева (три хиляди двеста и тридесет лева и четиридесет и осем стотинки).

Решението може да се обжалва с касационна жалба, чрез Административен съд – София-град,

пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщението му на страните.  
Решението да се съобщи по реда на чл. 137 АПК, § 2 ДР на ДОПК.

СЪДИЯ: