

РЕШЕНИЕ

№ 7346

гр. София, 23.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 55 състав, в
публично заседание на 10.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диана Стамболова

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **4187** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба от „Ести Инвествънт Груп“ ООД – [населено място], представлявано от С. А. чрез адвокат О. В. срещу Ревизионен акт № Р-22221024002393-091-001/27.11.2024г., издаден от М. А. К. - Н. - орган, възложил ревизията, и Е. М. И.-Г. - ръководител на ревизията, потвърден с Решение № 221/24.02.2025г., издадено от Директор на Дирекция "ОДОП" С.. С РА на дружеството са установени допълнителни задължения по Закона за данък върху добавената стойност /ЗДДС/ за м. 10.2022 г. и по Закона за корпоративното облагане /ЗКПО/ за финансовата 2022г., общо в размер на 50 961.80 лв. и са начислени лихви за просрочие, общо в размер на 12 227.12 лв. Жалбоподателят излага доводи за незаконосъобразност на оспорения РА, като издаден в нарушение на материалния закон и при съществени процесуални нарушения. Твърди, че органите по приходите не са изяснили всички обстоятелства от значение за установяване на публичните му задължения, което от своя страна е довело до погрешни фактически и правни изводи. Счита, че неправилно органите по приходите са пристъпили към облагане по особения ред, тъй като няма конкретно основание от цитираните в чл. 122, ал. 1 от ДОПК, за да се премине към определяне на данъчната основа по реда на чл. 122, ал. 2 от ДОПК. Сочи, че не му е предоставено експертното заключение на назначеното от органите по приходите вещо лице. Същото не е обективно, доколкото не е изследвано задълбочено състоянието на завършеност на сградата и конкретните обекти. Поддържа, че пазарните аналози, описани в експертизата не отговарят на изискванията за идентичност, тъй като не са установени в съответствие с правилата и методиката, предвидена в Наредба №Н-9/14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на

пазарните цени, издадена от министъра на финансите. Твърди, че неправилно не са признати разходите за изплатен доход през 2022г. към физическо лице. Моли да бъде отменен като незаконосъобразен и необоснован обжалвания РА.

В съдебно заседание и по съществуващото на спора, жалбоподателят, чрез процесуалния си представител поддържа жалбата на изложените в нея подробни съображения. Претендира присъждане на сторените съдебни разноски.

Ответната страна Директорът на Дирекция "ОДОП" - С. при ЦУ на НАП чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и моли съда да я отхвърли като неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, становищата на страните и съобрази приложимия закон, намира за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ №Р-22221024002393-020-001/15.05.2024г., връчена на 27.05.2024г. по електронен път, изменена със заповеди №Р-22221024002393-020-002/22.07.2024г. и №Р-22221024002393-020-003/19.08.2024г., издадени от М. А. К.- Н. на длъжност началник сектор „Ревизии“ в дирекция „Контрол“ при ТД на НАП С., оправомощена със Заповед №РД-01-623/22.06.2023г. на директора на ТД на НАП С., е възложено извършването на ревизия на „Ести Инвестмънт Груп“ ООД за определяне на задълженията за корпоративен данък за данъчните периоди 2021г. и 2022 г. и ДДС за периодите от м. 01.2022г. до м. 06.2023г.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ №Р- 22221024002393-092-001/28.10.2024г., връчен на 04.11.2024г. по електронен път. Срещу РД е подадено писмено възражение, което е разгледано в РА и е преценено като неоснователно.

Ревизията приключва с РА №Р-22221024002393-091-001/27.11.2024г., издаден от М. А. К. - Н., на длъжност началник сектор „Ревизии“ в дирекция „Контрол“ при ТД на НАП С. - орган, възложил ревизията, и Е. М. И.-Г., на длъжност главен инспектор по приходите в ТД на НАП С. - ръководител на ревизията, връчен на 09.12.2024г., по електронен път. Установените допълнителни задължения общо в размер на 63 188,92 лв. произтичат от:

- допълнително начислен ДДС на основание чл. 27, ал. 3, т. 1 и чл. 66 от ЗДДС в размер на 33 528,60 лв.
- на основание и по реда на чл. 175 от ДОПК във връзка с чл. 1 от Закона за лихвите върху данъци, такси и други подобни държавни вземания /ЗЛДТДПДВ/ са начислени лихви за ДДС в размер на 8 852,68 лв.
- начислен допълнително корпоративен данък за 2022г. в размер на 17 433,20 лв., вследствие на допълнително определени приходи по реда на чл. 122 от ДОПК;
- начислени лихви за корпоративен данък в размер на 3 374,44 лв.

Констатирано е, че дейността на „Ести Инвестмънт Груп“ ООД е покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба или отдаване под наем.

С Нотариален акт/НА/№143/16.07.2018г. М. Д. М., Л. К. М., П. Д. М. и Ц. С. М., в качеството им на собственици - учредители на УПИ IV-18, с площ от 231 кв.м., находящ с в [населено място], местност „Зона Б-4“, [улица], учредяват на „Стройкомплект“ ООД, в качеството му на приемател-строител, право на строеж за построяване на всички останали обекти в гореописаната сграда.

С НА за продажба право на строеж №144/16.07.2018г., „Стройкомплект“ ООД продава на С. Х. А. право на строеж на недвижими имоти гараж №1, гараж №2, апартамент №1, апартамент №4, апартамент №15 за сумата от 82 225,00 лв. и на „Ести Инвестмънт Груп“ ООД право на строеж на недвижими имоти апартамент №2, апартамент №3, апартамент №6, апартамент №12, апартамент №13, апартамент №14, апартамент №16, подземно паркомясто №3 и №4, находящи се в жилищна

сграда с гаражи и подземен паркинг, която ще бъде построена в УПИ IV-18.

На 07.10.2022 г. с НА №99, том 2, рег. №4714, дело 276 от 2022 г. „Ести Инвестмънт Груп“ ООД продава на С. Х. А. следните имоти, находящи се в посочената жилищна сграда: апартамент №13 със застроена площ 86,76 кв.м. и с площ заедно с общите части на сградата 100,78 кв.м., състоящ се от антре, баня с тоалетна, дневна с кухненски бокс, кабинет, коридор и спалня, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.301.164, заедно с мазе №9 с площ от 2,30 кв.м. Посочената продажна цена е 127 200,00 лв. без ДДС, а данъчната оценка на имота е 92 077,20 лв.; апартамент №16, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.301.165 с площ заедно с общите части на сградата 183,94 кв.м., състоящ се от първо подпокривно ниво със застроена площ 64,92 кв.м - антре, стълбище за второ ниво, дневна с кухненски бокс и балкон и второ ниво, ет. 7 със застроена площ 93,43 кв.м.- коридор, два кабинета, баня с тоалетна, складово помещение, спалня и тераса. Посочената цена е 182 100,00 лв. без ДДС, а данъчната оценка на имота е 158 392,20 лв.

Във връзка с продажбата на двата имота жалбоподатят е издал фактура №[ЕГН]/07.10.2022г. с данъчна основа 309 300,00 лв. и начислен ДДС в размер на 61 860,00 лв.

Приложени са акт за приемане на конструкцията от 27.10.2019г., за което е издаден констативен протокол за изградена сграда на етап груб строеж и констативен акт за установяване годността за приемане на строежа от 16.01.2023г. Не е представено разрешение за ползване на сградата.

Съгласно приложените счетоводни справки разходите за изграждането на обекта са отразени по сметка 611 „Разходи за основна дейност“. Към 31.12.2021г. натрупаната себестойност е 300 266,93 лв., за 2022г. не са отразени разходи /отчетени са обороти по сметката - 0,00 лв./, а към 30.06.2023г. са отразени 412,55 лв. От дружеството е представена информацията относно себестойност към 30.06.2023г. за всеки един от продадените имоти в новопостроената сграда, като средната себестойност на 1 кв.м. е 268,25 лв.

От страна на ревизирания субект е представен доклад от експерт-оценител, с който е определена пазарна стойност на апартамент 13 в размер на 152 600,00 лв. или 78 000,00 евро, а на апартамент 16 в размер на 218 500,00 лв. или 111 700,00 евро.

На основание чл. 60, ал. 1 и чл. 63 от ДОПК с Акт за възлагане на експертиза /А./ №Р-22221024002393-01-001/05.09.2024г. е възложена експертиза със задача: Определяне диапазона на пазарната цена на продажбата на апартамент №13 и №16, осъществена между свързани лица, находящи се в построена многофамилна жилищна сграда с гаражи на етап груб строеж в [населено място], м. Зона - Б-4, [улица] към 07.10.2022г., оглед и по предоставени документи“. Експертизата е възложена на Е. Ф. К., експерт от списъка на НАП, рег. №100100613 от 14.12.2009г., вписана в К. на независимите оценители в Б.. Резултатите от експертиза са приети с протокол №Р-22221024002393-145-001/04.10.2024г. При оценяване на обектите е използван методът на сравнимите неконтролирани цени, като за целта са използвани пазарни аналози за сключени сделки в рамките на едногодишен период от датата на сделките. Приложен е корекционен коефициент отчитащ степента на завършеност към дата на сделка - груб строеж по чл. 181 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/. За изследваните обекти са установени отклонения между стойността на апартаментите, отразени в нотариалния акт и пазарните цени в експертизата. По отношение на продажбата на апартамент №13 вещото лице е определило цена без ДДС в диапазон между 175 703,00 лв. и 194 198,00 лв., а за апартамент №16 между 301 240,00 лв. и 332 949,00 лв. Съгласно заключението на експерта разликата между най-ниската определена пазарна цена на описаните имоти е общо 476 943,00 лв. и продажната цена по нотариален акт е в размер на 309 300,00 лв., при което е установено отклонение от пазарната цена в размер на 167 643,00 лв.

Органите по приходите са приели, че определената цена на описаните имоти в НА №99/07.10.2022г. се отклонява от пазарните цени, поради което са изпълнени предпоставките на чл. 122, ал. 1, т. 2 от ДОПК, а именно налице са данни за укрити приходи. В тази връзка до „Ести Инвестмънт Груп“ ООД са изготвени Уведомления №Р-22221024002393-113-001/04.10.2024г. и №Р-22221024002393-139-001/04.10.2024 г., с които е информирано, че задълженията за корпоративен данък ще бъдат определени по реда на чл. 122- 124 от ДОПК. Направен е анализ на обстоятелствата по реда на чл. 122, ал. 2 от ДОПК, като за относими са приети тези в т. 1, т. 2, т. 4, т. 8, т. 9, т. 10, т. 12, т. 13, т. 15 и т. 16 на цитираната норма. По отношение на т. 6 от чл. 122, ал. 2 ДОПК е посочено - „мястото, където се извършва дейността - продажба на недвижими имоти е без значение“. На дружеството е връчено ИПДПОЗЛ №Р- 22221024002393-040-002/04.10.2024, с което са изискани декларации по чл. 124, ал. 3 от ДОПК, но такива не са представени.

По ЗКПО

Във връзка с изложеното са установени основания за корекция на декларираните резултати за финансовата 2022г. С подадената годишна данъчна декларация /ГДД/ са декларирани: счетоводна печалба в размер на 16 856,76 лв., формирана от приходи по отчета за приходите и разходите - 364 444,75 лв. и разходи по отчета за приходите и разходите - 347 587,99 лв. Общо увеличения на финансовия резултат - 327,00 лв. /по чл. 54, ал. 2 от ЗКПО - 327,00 лв./. Общо намаления на финансовия резултат - 12 291,60 лв., в т.ч. - по чл. 54, ал. 1 от ЗКПО - 327,00 лв., приспадналата данъчна загуба - 5 275,57 лв.; по чл. 42, ал. 1 и ал. 5 от ЗКПО - 6 689,03 лв. Деклариран е данъчен финансов резултат - печалба в размер на 4 891,16 лв. и дължим корпоративен данък - 489,22 лв. Данъчната основа за облагане с корпоративен данък за този период е определена по реда на чл. 122 , ал. 2 от ДОПК.

За определянето на данъчната основа при продажбата на недвижими имоти между свързани лица е взета предвид по-ниската, определена от експерт-оценителя, за двата имота поотделно. Съгласно заключението най-ниската пазарна цена на описаните имоти е общо 476 943,00 лв., а документираната цена е 309 300,00 лв., при което е установено отклонение от пазарната цена в размер на 167 643,00 лв.

При определяне на приходите за периода към декларираните от задълженото лице 364 444,75 лв. е прибавена разликата между цената, съгласно експертизата и тази, посочена в издадената фактура за продажба на описаните по-горе недвижими имоти. Така са установени общо приходи по реда на чл. 122, ал. 2 от ДОПК в размер на 532 087,75 лв.

От жалбоподателя са осчетоводени разходи общо в размер на 347 587,99 лв.

Установено е, че „Ести Инвестмънт Груп“ ООД е извършило преобразуване в посока увеличение на финансовия резултат със сумата в размер на 327,00 лв. и в намаление със сумата в размер на 12 291,60 лв., от които 6 689,03 лв. на основание чл. 42, ал. 1 и ал. 5 от ЗКПО. Същевременно е констатирано, че ревизираното лице няма персонал назначен по трудови правоотношения, нито е осчетоводило разходи в полза на физически лица, изплатени в предходната 2021г. и полагащите се задължителни осигурителни вноски, за да се възползва от нормата на чл. 42, ал. 1 и ал.5 от ЗКПО. Поради това е прието, че извършеното преобразуване на финансовия резултат в посока намаление със сумата от 6 689,03лв., представляваща разходи за доходи на местни физически лица, които не са изплатени до 31.12 на текущата година, е неправилно. С РА не е призната отчетената в намаление сума в размер 6 689,03 лв.

Определена е данъчна основа по чл. 122, ал. 2 от ДОПК - положителен счетоводен финансов резултат - счетоводна печалба в размер на 179 224,19 лв., а след приспадане на загуба от минали години - положителен данъчен финансов резултат в размер на 179 224,19 лв. Размерът на данъка е

определен в чл. 20 от ЗКПО със ставка на корпоративния данък - 10 на сто в размер на 17 922,42 лв. и дължим данък за довносяне в размер на 17 433,20 лв.

На основание чл. 175 от ДОПК са начислени лихви в размер на 3 374,44 лв.

По ЗДДС

Предвид заключенията за занижени цени на продадените имоти на С. А., документирани с фактура №36/07.10.2022г. на обща стойност 309 300,00 лв. и ДДС в размер на 61 860,00 лв., е извършена корекция на начисления данък за м.10.2022г. Взети са предвид минималните определени цени от вещото лице за всеки от апартаментите и е начислен допълнително ДДС върху общата разлика от 167 643,00 лв.

На основание чл. 27, ал. 3, т. 1 от ЗДДС и предвид разпоредбата на чл. 66 от ЗДДС е начислен допълнително ДДС в размер на 33 528,60 лв. На основание чл. 175 от ДОПК са начислени лихви в размер на 8 852,68 лв.

По искане на жалбоподателя с оглед изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета, без оспорване от страните, съдебно-техническа експертиза /СТЕ/, изготвена от инж. С. К., неоспорена от страните. Експертът дава заключение за пазарната цена на апартамент №13 с идентификатор 68134.301.163.5.13 със застроена площ 86,76 кв.м. и с площ заедно с общите части на сградата 100,78 кв.м. – средна стойност 126 021.18 лева; на апартамент №16 с идентификатор 68134.301.163.5.16 със застроена площ 158,35 кв.м. и с площ заедно с общите части на сградата 183,94 кв.м. – средна стойност 218 982.79 лева, общо за двата имота 345 003.97 лева към 07.10.2022г. Вещото лице сочи, че стойността на двата апартамента е определена по метода на сравнимите неконтролирани цени, като за аналози са използвани справки от Службата по вписванията за период от 6 месеца от датата на сключване на договора за продажба, подбирайки обекти в сгради – ново строителство, намиращи се на близко разстояние от оценяваните обекти и със сходни на тях характеристики. При определяне на средната пазарна цена експертът е приложил отклонение от нея до 15% в двете посоки.

По искане на жалбоподателя е разпитан като свидетел П. Д. М., съсобственик на парцела, който твърди, че е наглеждал строежа, тъй като по професия е строителен техник. Свидетелят сочи, че е имало забавяне на строежа заради Ковид. Същият заявява, че се познава и е имал контакт с лицето А. – собственик на апартамент 13 и апартамент 16, които са подпокривни, със скосявания и продажбата им вървяла трудно и С. си ги довършил сам, тъй като те и за работа са най-трудни. Свидетелят заявява, че като обезщетен собственик заедно с брат си са получили 5 апартамента в сградата, като апартаментите им са предади в завършено състояние. Сградата има разрешение за ползване от миналата година 2024г.

РА е оспорен по реда на чл. 152 и следващите от ДОПК пред директора на ДОДОП – С., във връзка с която е постановено Решение № 221/24.02.2025г., с което е потвърден.

РА е оспорен по съдебен ред с жалба от 17.03.2025г, подадена чрез ДОДОП – С. до АССГ. Жалбата е депозирана в срока по чл.156, ал.1 от ДОПК, от активно процесуално легитимирано лице, срещу подлежащ на оспорване акт и след изчерпване на задължителния административен ред за обжалване, с оглед на което, съдът приема, че правото на жалба е надлежно упражнено и депозираната жалба като редовна и допустима подлежи на разглеждане по същество.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът формира следните правни изводи по съществуто на правния спор:

Съгласно чл. 160, ал. 2 ДОПК, съдебният контрол за законосъобразност и обоснованост на РА включва преценка дали той е издаден от компетентен орган и в

съответната форма, спазени ли са процесуалните и материалноправните разпоредби при издаването му.

Съдът, въз основа на приложените по делото доказателства, констатира, че обжалваният РА е издаден от компетентен орган по смисъла на чл. 118, ал. 2 ДОПК, във връзка с чл. 7, ал. 1, т. 4 от Закона за НАП, в кръга на определените му правомощия и в предвидената форма, съгласно чл. 119 и чл. 120 ДОПК, включително разпоредителната част в табличен вид, в която е определен размерът на обжалваните задължения. По административната преписка е приложен РД и предвид разпоредбата на чл. 120, ал. 2 ДОПК, ревизионният доклад е неразделна част от РА и в този смисъл може да се приеме, че мотивите на РД са и мотиви на РА. Не се установяват съществени процесуални нарушения в ревизионното производство, които са самостоятелно основание за отмяна на РА като незаконосъобразен.

Обжалваният РА е постановен при спазване на материалния закон.

В частта по ЗКПО е определена нова данъчна основа за облагане по реда на чл. 122 от ДОПК, като приходите от продажби са увеличени с разликата между пазарната оценка на продадените имоти към управителя на дружеството, а при определяне на разходите не са признати отчетените от дружеството в намаление начислени разходи за заплати.

В случая ревизираното лице е продало на свързано лице – управителя на дружеството два апартамента на непазарна стойност. Става въпрос за имоти в централна част на [населено място], в нова сграда, които към момента на сделката по купко -продажба са завършени на етап груб строеж – имат акт 14 от 27.10.2019г., а констативен акт за установяване годността за приемане на строежа образец 15 е издаден четири месеца след продажбата - на 16.01.2023г. 2019г. Апартамент №13 е със застроена площ 86,76 кв.м.; 100,78 кв.м. с общите части, а Апартамент №16 е със застроена площ 158,35 кв.м. и 183,94 кв.м. с общите части на сградата. Продажната цена по НА №99, том 2, рег. №4714, дело 276 от 07.10.2022г. за Апартамент №13 е 127 200,00 лв. без ДДС и за Апартамент №16 е 182 100,00 лв. без ДДС. Във връзка с продажбата на двата имота жалбоподателят е издал фактура №[ЕГН]/07.10.2022г. с данъчна основа 309 300,00 лв. и начислен ДДС в размер на 61 860,00 лв.

На съда не са необходими специални знания за да изчисли каква е цената на квадратен метър по нотариален акт, а именно: за Апартамент №13 със 100,78 кв.м. /с общите части/ – 1514.59 лева на кв.м с ДДС и 1262.16 лева на кв.м без ДДС и за Апартамент №16 със 183,94 кв.м. /с общите части/ – 1188 лева на кв.м с ДДС и 990 лева на кв.м без ДДС. Налице е индиция, че към 07.10.2022г. посочената в НА №99/07.10.2022г. цена на описаните имоти се отклонява от пазарните цени, следователно са налице данни за укрити приходи, поради което правилно органите по приходите са определили задълженията за корпоративен данък по реда на чл.

122- 124 от ДОПК.

Вещото лице инженер С. К. по назначената от съда СТЕ е определило за апартамент №13 средна стойност 126 021.18 лева, а за апартамент №16 средна стойност 218 982.79 лева към 07.10.2022г. Съдът не кредитира определената средна стойност, която за апартамент № 13 е под продажната цена, а за апартамент № 16 е надвишаваща продажната цена с ДДС с 462.79 лева. Според настоящия съдебен състав, по-близка до реалната пазарна цена е определената от Е. Ф. К., експерт от списъка на НАП, рег. №100100613 от 14.12.2009г., вписана в К. на независимите оценители в Б., според която: на апартамент №13 вещото лице е определило цена без ДДС в диапазон между 175 703,00 лв. и 194 198,00 лв., а за апартамент №16 между 301 240,00 лв. и 332 949,00 лв. Съгласно заключението на експерта разликата между най-ниската определена пазарна цена на описаните имоти е общо 476 943,00 лв. и продажната цена по нотариален акт е в размер на 309 300,00 лв., при което е установено отклонение от пазарната цена в размер на 167 643,00 лв.

Съгласно §1, т.8 от ДР на ДОПК "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.

В случая е установено, че сделката е осъществена между свързани лица по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ДОПК и правилно е прието, че данъчната основа следва да е пазарната цена. Последната е определена на база възложена по реда на чл. 60 и сл. от ДОПК експертиза. От вещото лице е приложен метода на сравнимите неконтролирани цени съгласно чл. 3, т. 1 от Наредба №Н-9/2006г. Съгласно §1, т.10 от ДР на ДОПК "М. за определяне на пазарните 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 с 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.

Методът на сравнимите неконтролирани цени съпоставя цената за продукти и услуги по контролирана сделка с цената за продукти и услуги по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена при съпоставими условия. Видно от констативно-съобразителната част на експертизата е посочено, че е приложен коефициент, отчитащ степента на завършеност към датата на сделката - груб строеж по чл. 181 от ЗУТ. Освен това при максимално обективен подход от органите по приходите е приет минималния размер на определената пазарна стойност /долен диапазон/.

Доколкото за пазарна цена следва да се приеме тази, на която действително са реализирани продажби между независими търговци, в случая няма по-точен аналог от осъществените в същия период сделки от една и съща сграда, при един и същ етап на завършеност на обекта, съдът счита, че с експертната оценка, изготвена по време на ревизионното производство е определена справедлива пазарна стойност на процесните имоти и същата не е опровергана от изложените в жалбата твърдения. Определените цени от експерта К. са обективни и изградени на база реално извършени сделки и вписани в имотния регистър към Агенция по вписванията, а заключенията на органите по приходите за отклонение от пазарните цени правилни. С оглед изложено се налага изводът, че е изпълнена хипотезата на чл. 122, ал. 1, т. 2 от ДОПК, а именно, че са налице данни за укрити приходи или доходи, по отношение на сделките, документирани с НА №99, том 2, рег. №4714, дело 276 от 2022г. В хода на ревизията жалбоподателят е уведомен, че данъчната основа ще бъде определена по реда на чл. 122 и следващите от ДОПК, за което му е връчено изрично уведомление. Отделно от това са му разяснени правата при този начин на определяне на задълженията на дружеството. В случая е спазена процедурата, предвидена в ДОПК. Предвид изложеното, в хода на ревизията са извършени необходимите и относими процесуални действия и са събрани и анализирани доказателства, въз основа на които са формирани правилни и обосновани изводи за обективно осъществения данъчен фактически състав.

Съдът споделя и аргументите на органите по приходите по отношение на направените корекции на разходите. В подадената ГДД за 2022г., ревизираното лице е извършило преобразуване в посока увеличение на финансовия резултат със сумата в размер на 327,00 лв. и в намаление на финансовия резултат със сумата в размер на 12 291,60 лв., от които 6 689,03 лв. на основание чл. 42, ал. 1 и ал. 5 от ЗКПО. Според счетоводните справки до 21.12.2022г. не са изплатени дължими начислени заплати, за да се възползва ревизираното лице от възможността по чл. 42, ал. 1 и ал. 5 от ЗКПО да извърши преобразуване на финансови резултат в посока намаление със сумата от 6 689,03 лв. С оглед изложеното правилно органите по приходите не са признали отнесената в посока намаление за 2022 г. сума в размер на 6 689,03 лв.

Предвид заключенията за занижени цени на продадените имоти на С. А., документирани с фактура №36/07.10.2022г. на обща стойност 309 300,00 лв. и ДДС в размер на 61 860,00 лв., правилно е извършена корекция на начисления данък за м.10.2022г. Взети са предвид минималните определени цени от вещото лице за всеки от апартаментите и е начислен допълнително ДДС върху общата разлика от 167 643,00 лв. На основание чл. 27, ал. 3, т. 1 от ЗДДС и предвид разпоредбата на чл. 66 от ЗДДС е начислен допълнително ДДС в размер на 33 528,60 лв. На основание чл. 175 от ДОПК са начислени лихви в размер на 8 852,68 лв.

В случая е приложима разпоредбата на чл. 27, ал. 3, т.1, б. „а“ от ЗДДС, според

която при доставка между свързани лица данъчната основа е пазарната цена, когато данъчната основа, определена по реда на чл. 26, е по-ниска от пазарната цена, доставката е облагаема и получателят няма право на приспадане на данъчен кредит или има право на частичен данъчен кредит, или право на възстановяване на платения данък по реда на чл. 81. Настоящият случай попада в тази хипотеза, доколкото „Ести Инвестмънт Груп“ ЕООД и С. Х. А. са свързани лица по смисъла на §1, т. 3, б. „д“ от ДОПК и физическото лице не е регистрирано по ЗДДС. Дори и при облагане по материалния закон, на основание чл. 15 и чл. 16 от ЗКПО и чл. 27, ал. 3, т.1, б. „а“ от ЗДДС, данъчната основа би била пазарната цена, каквато е и определена в случая по реда на чл. 122 от ДОПК. В хипотезата на чл. 15 и чл. 16 от ЗКПО данъчната основа се определя и се облага с данък при условията, които биха възникнали за несвързани лица. Това означава, че за данъчни цели се определя пазарна цена и се извършва съответната корекция.

С оглед на горното, съдът намира, че РА е правилен и законосъобразен в частта на установените задължения, а жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена. При този изход на делото, основателна се явява претенцията на процесуалния представител на ответника за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, каквото следва да бъде определено съгласно чл.161, ал.1 от ДОПК в размер на 5705,11 лева съобразно чл.7, ал.2, т.4 вр. с чл.8, ал.1 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения /при материален интерес от 63 188,92 лева/.

Така мотивиран и на основание чл.160, ал.1 и чл.161, ал.1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, Съдът

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата от „Ести Инвестмънт Груп“ ООД – [населено място], представлявано от С. А. чрез адвокат О. В. срещу Ревизионен акт № Р-22221024002393-091-001/27.11.2024г., потвърден с Решение № 221/24.02.2025г., издадено от Директор на Дирекция "ОДОП" С..

ОСЪЖДА „Ести Инвестмънт Груп“ ООД, ЕИК[ЕИК], с адрес за кореспонденция: [населено място], [улица], ет.6, ап. 7, представлявано от управителя С. А. да заплати на Дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика" - [населено място] при ЦУ на НАП сумата от 2916.98 евро /5705,11 лева/ юрисконсултско възнаграждение.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването на страните за изготвянето му.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: