

РЕШЕНИЕ

№ 5411

гр. София, 16.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 11 състав,
в публично заседание на 15.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Петя Стоилова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **4692** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.156-161 ДОПК, вр. с чл.4, ал.1 и чл.9б от ЗМДТ.

Образувано е по жалба на „Арома Риъл Естейт“ АД срещу Ревизионен акт № СФД21 – РД77-5/29.01.2021г., издаден от органи по приходите при дирекция ОП, СО, потвърден с Решение № СОА21-РД28 -12/09.04.2021г. на Кмета на Столична община.

Според жалбоподателя, определените с РА задължения за ДНИ, ТБО и лихва за забава са неправилни и незаконосъобразни, предвид следните съображения:

Неправилно е увеличена при ревизията основата за облагане за 2015г. и 2016г. на притежаваните от Дружеството недвижими имоти - сгради с производствено предназначение, находящи се в [населено място], р-н Н., ул. „К. Б.” № 12. Ревизиращите органи са приели, че ДНИ и ТБО са дължими върху по-високи отчетни стойности на имотите от декларирани от Дружеството. Допусната е грешка във фактическата обстановка. Описаната декларация от 26.05.2016г. не е приложена като доказателство към обжалвания РА, нито към РД. Отчетните стойности, които ревизиращият екип е посочил в РА, както и извършените корекции на задълженията за ДНИ и ТБО са неправилни, тъй като декларация по чл. 14 от ЗМДТ от 26.05.2016г. не е подавана от дружеството, а декларацията, подадена през месец 04.2016г. е с друг входящ номер, дата на подаване и различни декларирани отчетни стойности.

Твърди се също в жалбата неправилно приложение на разпоредбата на чл. 19 от ЗМДТ. Приложените от ревизиращите органи по-високи отчетни стойности за 2015г.

и за периода 01.01.-29.02.2016г. съответстват на декларираните отчетни стойности на сградите, съгласно Декларации с вх. № 7204-18335 от 21.04.2016г. и вх. №[ЕИК]/14.02.2017г. за промяна на обстоятелства, считано от 01.07.2017г. Тези декларации, обаче отразяват промени на декларирани обстоятелства, които са настъпили на 24.02.2016г., съответно на 01.01.2017г. и не може да се прилагат при определяне на задълженията за ДНИ и ТБО за 2015г. и за периода 01.01.-29.02.2016г., доколкото съгласно чл. 19, ал. 1 от ЗМДТ данъкът се определя върху данъчната оценка на недвижимите имоти към 1 януари на годината и се съобщава на лицата до 1 март на същата година. От разпоредбите на чл. 19, ал. 3 и ал. 4 от ЗМДТ следва извод, че ако в рамките на съответната година настъпи промяна в данъчната оценка (в случая отчетната стойност) на нежилищните имоти на предприятията, данъкът следва да бъде определен върху новата стойност, считано от 1 януари на следващата година. Следователно, при определяне на задълженията за ДНИ за 2015г. и 2016г. е незаконосъобразно да се прилагат промени в отчетните стойности, които са настъпили след 01 януари на съответната година. Не е ясно кои точно ГФО и оборотни ведомости са взети предвид за определяне на задълженията. Ако за определяне на задълженията за 2015г. са използвани данните по ГФО за 2015г., същият отразява промени в счетоводната политика, решението за които е взето през втората половина на 2015г. и подлежи на публикуване в търговския регистър през 2016г. Прилагането на променени в рамките на съответната година или през следваща година отчетни стойности на притежаваните от Дружеството недвижими имоти за определяне на задължения за ДНИ за предходни периоди, в т.ч. за годината на промяната, противоречи на разпоредбата на чл. 19 от ЗМДТ.

За извършено преустройство на производствените помещения на дружеството (сгради „Цех за аерозоли” и „Разширение и реконструкция на цех за аерозоли”) е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 186 от 24.02.2016г., но според решаващия орган се касае за новопостроена сграда, за която ДНИ се дължи от началото на месеца, следващ месеца, през който е завършена (чл. 15, ал. 1 от ЗМДТ). Доколкото грубият строеж на сградите е запазен, не се касае за новопостроена сграда, а за преустройство на съществуващи сгради, подлежащо на деклариране по реда промяна на обстоятелства по чл. 14, ал. 3 от ЗМДТ (в редакцията към процесиите периоди), което задължение е спазено от Дружеството. Извършеното преустройството е довело до промяна в отчетните стойности на сградите и е приложима нормата на чл. 19, ал. 4 от ЗМДТ, а не нормата на чл. 15, ал. 1 от ЗМДТ. От друга страна, сградата е въведена в експлоатация на 24.02.2016г., съгласно Удостоверение, издадено от Дирекция „Общински строителен контрол” при Столична община на основание чл. 177, ал. 3 от ЗУТ и липсва основание промяната в размера на ДНИ да се извършва със задна дата, т.е. за 2015г. и периода от 01.01.2016г. до 29.02.2016г. Неправилно е изчислена и данъчната оценка на сграда № 7 „Аерозолен цех”, не е доказано как е изчислен коефициентът за овехтяване на конкретната сграда.

В РА не е обоснована отчетната стойност, върху която е начислена ТБО за 2015г. и 2016г., таксата е определена в размер на 10 промила върху отчетна стойност в размер на 9 652 147,00 лв. За 2016г. от Дружеството е подадена и взета предвид Декларация по чл. 23 от Наредбата, но при определяне на стойността на услугата поддържане на чистота на териториите за обществено ползване (3,7 промила) е приложена отчетна стойност в размер на 9 652 147,00 лв. (за периода 01.01.-29.02.2016г.), съответно отчетна стойност 9 687 747,58 лв. (за периода от 01.03.-31.12.2016г.). От РА, както и

от РД не е ясно как са определени отчетните стойности, върху които е определена ТБО - за кои периоди и с коя декларация са декларирани, както и за кои точно имоти се отнасят, което обуславя немотивираност на РА. Според жалбата ТБО следва да бъде изчислена върху отчетната стойност, приложима за съответния данъчен период. Промени в отчетните стойности, извършени след 01.01. на съответната година (в това число промени, декларирани с подадена декларация по чл. 14 от ЗМДТ), не би следвало да се прилагат с обратна сила.

Възражава се и срещу начислените лихви за забава, тъй като „Арома риъл естейт“ АД надлежно е заплащало задълженията за ДНИ и ТБО, посочени в съобщенията за дължимите данъци и такси от Столична община. Дружеството и неговите действия не са причина за късно констатиране на евентуалните разлики. Иска се по горните съображения отмяна на РА в цялост.

В съдебно заседание жалбоподателят, чрез адв. П. поддържа жалбата. Претендират се разности в размер общо на 8311,52 лева за адвокатско възнаграждение, възнаграждение за вещи лица и държавна такса. Постъпили са писмени бележки.

Отвeтникът – Кметът на Столична община, чрез юрисконсулт Д. оспорва жалбата и моли да се отхвърли като неоснователна и недоказана. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на жалбоподателя. Постъпили са писмени бележки.

СГП не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – С. град, като прецени доводите на страните във връзка със събраните по делото доказателства, установи следното от фактическа страна:

С обжалвания РА № СФД21-РД77-5/29.01.2021г. са установени задължения и лихви за просрочие върху тях общо в размер на 133 894,16 лева, в т.ч. за данък недвижими имоти (ДНИ) - 4 505,44 лева и лихви ДНИ - 2 247,42 лева; такса битови отпадъци (ТБО) - 83 979,70 лева и лихви ТБО в размер на 43 161,60 лева за ревизирания период от 01.01.2015г. до 31.12.2019г., дължими по отношение на собствените на „Арома Риъл Естейт“ АД недвижими нежилищни имоти, находящи се на територията на Столична община, представляващи земя и сгради, а именно: Урегулиран поземлен имот (УПИ), находящ се в [населено място], район „Н.”,[жк], местност „НПЗ-И. - запад II част , [улица], целия с площ от 33 046 кв. м. с идентификатор № 68134.1369.2059 по КККР, ведно с построените в същия имот 14 броя сгради (производствени обекти) със ЗП 11 433,86 кв. м , както следва:

1.АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА - на 7 етажа, идентификатор № 68134.1369.2059.1 и № 68134.1369.2059.2, с общо РЗП 4 812,38 кв. м.;

2.ПРОИЗВОДСТВЕНО ФАБРИЧНА СГРАДА - на 2 етажа, идентификатор № 68134.1369.2059.12 и № 68134.1369.2059.13 с общо РЗП 8 360 кв. м.;

3.СКЛАД - на 5 етажа, идентификатор № 68134.1369.2059.14, с РЗП 8 700 кв.м.;

4.АБС СТОЛОВА - на 2 етажа, идентификатор № 68134.1369.2059.3, с общо РЗП 2 205,86 кв. м.;

5.СКЛАД ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ (фреони) на 1 етаж, идентификатор №68134.1369.2059.6 с РЗП 324 кв. м.;

6.ПЛАСМЕНТ-ПОРТАЛ на 1 етаж, идентификатор № 68134.1369.2059.5, с РЗП 42 кв. м.;

7.АЕРОЗОЛЕН ЦЕХ на 1 етаж, идентификатор № 68134.1369.2059.9, с РЗП 3 496 кв.м.;

- 8.ВРЕМЕНЕН ГАРАЖ на 1 етаж, идентификатор № 68134.1369.2059.8, с РЗП 47 кв. м.;
- 9.СГРАДА-СНАБДЯВАНЕ И ТЪРГОВИЯ на 1 етаж, идентификатор №68134.1369.2059.7, с РЗП 60 кв. м.;
- 8.СМЕТИЩЕ на 1 етаж с РЗП 96 кв. м.;
- 9.ПОМПЕНА СТАНЦИЯ на 1 етаж, идентификатор № 68134.1369.2059.11 с РЗП 144 кв. м.;
- 10.ЗАРЯДНА СТАНЦИЯ ЗА МОТОКАРИ на 1 етаж, идентификатор № 68134.1369.2059.15, с РЗП 50 кв. м.;
- 11.ПРОИЗВОДСТВЕН КОРПУС-АЛУМИНИЕВИ И ЛАМНИРАНИ ТУБИ на 2 етажа, идентификатор № 68134.1369.2059.10, с РЗП 2 502 кв. м.;
- 12.ПОРТАЛ на 1 етаж, идентификатор № 68134.1369.2059.4, с РЗП 34 кв. м.;

Недвижимите нежилищни имоти (земя и сгради) - обект на ревизията са придобити съгласно констативен нотариален акт за признаване право на собственост № 121, том III, рег. № №7163, дело № 468 от 29.10.2004г. След приет план за преобразуване на „АРОМА“ АД от 29.06.2011г, чрез отделяне на „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД и „АРОМА КОЗМЕТИКС“ АД, анекс към него и договор за доброволна делба от 26.07.2012г., недвижимите имоти са прехвърлени на дружеството „АРОМА РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ АД.

Установените публични общински вземания за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за периода от 01.01.2015г. до 31.12.2019г. са определени по вид, основание и размер за всеки един ревизиран период в таблица № 1 на стр.24 от РА, раздел I. „УСТАНОВЯВАНЕ”, както и в таблица № 2 на стр.25 от РА, раздел II: „ПРИХВАЩАНЕ“ и таблица № 3 на стр. 26 от РА.

Имотите са декларирани от задълженото лице с декларации по чл.14 от ЗМДТ:

1.С декларация с вх. № [ЕГН] /25.02.2015г., считано от 31.12.2014г. са декларирани земя (с отчетна стойност 1 142 381 лева) и 14 броя сгради с обща отчетна стойност в размер на 3 304 636 лева.

2.С коригираща декларация с вх. № [ЕГН]/27.04.2016г. за промяна на обстоятелствата, считано към 29.02.2016г. са декларирани земя (с отчетна стойност 1 142 381 лева) и 14 броя сгради с обща отчетна стойност в размер на 4 759 209,58 лева.

3.С коригираща декларация с вх. № [ЕГН]/26.05.2016г. за промяна на обстоятелствата, считано от 01.03.2016 г., са декларирани земя (с отчетна стойност 697 921 лева) и 12 броя сгради с обща отчетна стойност в размер на 9 687 747,58 лева.

4.С коригираща декларация с вх. №[ЕИК]/14.02.2017г. за промяна на обстоятелствата, считано от 01.01.2017г. са декларирани земя (с отчетна стойност 697 921 лева) и 11 броя сгради с обща отчетна стойност в размер на 9 669 291,58 лева.

За декларираните недвижими имоти е създадена партиди на база ЕИК по БУЛСТАТ в отдел „Общински приходи - Н.-В.“ към дирекция „Общински приходи“ при СО.

Съгласно предоставените от ревизираното лице счетоводни баланси и оборотни ведомости земята и сградите са заведени в счетоводството на дружеството:

| период | „земя“ | „сгради“ | Общо |
|------------------------------|---------|-----------|-----------|
| 01.01.2015 г.- 31.12.2015 г. | 697 921 | 8 954 226 | 9 652 147 |

| | | | |
|-------------------------------|---------|--------------|--------------|
| 01.01.2016 г. - 29.02.2016 г. | 697 921 | 8 954 226 | 9 652 147 |
| 01.03.2016 г.,-31.12.2016 г. | 697 921 | 8 989 826,58 | 9 687 747,58 |
| 01.01.2017 г. - 31.12.2017 г. | 697 921 | 8 971 370,58 | 9 669 291,58 |
| 01.01.2018 г.-31.12.2018 г | 697 921 | 8 971 370,58 | 9 669 291,58 |
| 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г. | 697 921 | 8 971 370,58 | 9 669 291,58 |

Ревизионното производство е образувано въз основа на Заповед за възлагане на ревизия с рег. № СФР20-РД01-108/15.10.2020 г. издадена на основание чл. 112 и чл. 113 ДОПК от Е. К. К. — на длъжност „началник на отдел“ „Ревизии и събиране на вземания” към дирекция „Общински приходи“, оправомощен с разпореждане с рег. № СФД20- ВК66-16/16.01.2020 г., издадено от директора на дирекция „Общински приходи” при СО, упражняващ правомощията на териториален директор на НАП.

В изпълнение на издадената ЗВР и във връзка с чл. 117, ал. 1 от ДОПК е изготвен Ревизионен доклад рег. № СФР20-ТД26-436/ 02.12.2020г. подписан от определеният екип ревизиращи органи по приходите, връчен на 03.12.2020г. Постъпило е писмено възражение срещу РД, което е отразено в РА, като е прието за основателно.

В хода на ревизионното производство са изискани и представени документи и писмени обяснения от задълженото лице, от отдел „Общински приходи - В.“ към дирекция „Общински приходи“ при Столична община, от дирекциите „Финанси”, „Икономика и търговската дейност”, „Столичен инспекторат” и други структурни звена към СО.

Съгласно приложените към административната преписка заповеди за определяне на границите на организираното сметосъбиране и сметоизвозване, издадени на основание чл. 63, ал. 2 от ЗМДТ от кмета на СО, за релевантните за ревизията периоди, процесите имоти попадат в границите на районите, в които се извършва организирано сметосъбиране и сметоизвозване.

За ревизирания период на 2015 г. е подадена декларация по чл. 23, ал. 1 с вх. № И.-26006186/03.12.2014г. от Наредбата за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община (НОАМТЦУПСО). Тази декларация не е съобразена, тъй като е подадена извън установения срок в чл. 23, ал. 1 от НОАМТЦУПСО (предприятията подават декларацията от 1 октомври до 30 ноември на предходната година), поради което таксата за битови отпадъци за 2015г. е определена по реда на чл. 26, ал. 1 от НОАМТЦУПСО - пропорционално в промили на базата на отчетната стойност на имотите.

За ревизираните периоди 2016г., 2017г., 2018г. и 2019г. от дружеството- жалбоподател са подавани декларации по чл. 23, ал. 1 от НОАМТЦУПСО за вида и броя на съдовете за съхраняване на битови отпадъци, които ще се използват през съответната година. Предвид това, основата за облагане с ТБО на нежилищните имоти, за периодите 2016 г., 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е определена на основание чл. 22, т. 1 по реда на чл. 23 от НОАМТЦУПСО, според количеството на битовите отпадъци съобразно вида и броя на съдовете за съхраняването им и честотата на сметоизвозване.

С Решение № СОА21-РД28 -12/09.04.2021г. на Кмета на Столична община, РА е

потвърден.

В хода на ревизията органите по приходите са установили несъответствия между декларираните отчетни стойности и тези, които са отразени в счетоводните регистри на дружеството-жалбоподател, поради което и задълженията за ДНИ и ТБО са определени въз основа на отчетните стойности заведени в счетоводството на задълженото лице и публикувани в ТР.

В ревизионното производство е установено, че е премахната сграда - помпена станция, за което е издадено удостоверение съгласно Протокол № 5/24.02.2016 г. за бракуване на дълготрайни материални активи, поради морална и физическа остарялост. Също така е установено, че на 24.02.2016 г. са отписани още две сгради - аерозолен цех и производствен корпус за алуминиеви и ламинирани туби.

Съгласно Протокол № 6/19.12.2016г. за бракуване на дълготрайни материални активи е премахната и сграда - зарядно за мотокари. За осъществяване на проект „Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция“ е изградена нова сграда на мястото на премахнатите помпена станция, аерозолен цех и производствен корпус за алуминиеви и ламинирани туби. Построената сграда „Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция“ е въведена в експлоатация, съгласно Удостоверение № 186/ 24.02.2016г., издадено от Дирекция „Общински строителен контрол“ при Столична община на основание чл. 177, ал. 3 от ЗУТ.

При извършената съпоставка между данните по счетоводни документи - оборотни ведомости и оповестените ГФО изготвени в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети и тези в подадените декларации по чл. 14 от ЗМДТ, са установени несъответствия за периодите: 2015г. и 2016г.

Новопостроената сграда, според общинските органи попада в хипотезата на чл. 15, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно която за новопостроените сгради или части от сгради се дължи данък от началото на месеца, следващ месеца, през който са завършени. За отписаните сгради приложима е разпоредбата на чл. 16 от ЗМДТ, където се казва, че при частично или пълно унищожаване на сградите, задължението за плащане на данъка се прекратява, съответно възниква, от началото на месеца, следващ месеца, в който е настъпила промяната. Съгласно чл. 19, ал. 1 от ЗМДТ данъкът се определя върху данъчната оценка на недвижимите имоти по чл. 10, ал. 1 към 1 януари на годината, за която се дължи.

За ревизираните периоди от 01.01.2015г. до 31.12.2019г., във връзка с промените в ЗМДТ (изм. — ДВ, бр.95 от 2009г., в сила от 01.01.2011г.), данъчната оценка на недвижимите имоти на предприятията е по-високата между отчетната им стойност и данъчната оценка, съгласно Приложение № 2 от ЗМДТ /чл. 21, ал. 1 от ДОПК/

Съгласно § 1, т. 17 от ДР на ЗМДТ отчетна стойност е стойността, по която активът се води счетоводно в предприятието. Тя може да бъде историческа цена на придобиване при счетоводното завеждане на актива или обезценената/преоценена негова стойност, когато е извършена оценка след първоначалното му счетоводно завеждане.

По отношение на установените публични задължения за ТБО за гореописаните нежилищни недвижими имоти-земля и сгради, обект на ревизията, за периодите на ревизията, размерът на задълженията е

определен съгласно приетите Решение № 867 от 29.12.2014г., Решение № 62 от 17.12.2015г., Решение № 816 от 22.12.2016г., Решение № 793 от 21.12.2017г. и Решение № 857 от 20.12.2018г. на СОС.

За ревизирия период на 2015г. основата за облагане е определена пропорционално в промили на база отчетна стойност на имотите съгласно чл. 26, ал. 1 по реда на чл. 22, т. 3 от НОАМТЦУПСО, а за периодите 2016г. - 2019г. основата е определена с норматива на чл. 22, т. 1 от НОАМТЦУПСО, за нежилищни имоти на предприятия, според количеството на битовите отпадъци съобразно вида и броя на съдовете за съхраняването им и честотата на сметоизвозване. За периодите 2016г. - 2019г. задълженото лице е декларирало с декларации по чл. 23, ал. 1 от НОАМТЦУПСО вида и броя на съдовете за съхраняване на битови отпадъци, които ще използват през годината. Съгласно тези декларации са определени 1 /един/ брой съдове 1100 литра, при честота на извозване 1/един/ път седмично, като размерът на ТБО е определен на основание чл. 23 по реда на чл. 22, т. 1 от НОАМТЦУПСО, който включва заплащането на услугите, предвидени в чл. 62, ал. 1 от ЗМДТ. Съгласно чл. 23, ал. 4 предприятията заплащат и таксата за услугата по поддържане на чистотата на териториите за обществено ползване в размер, пропорционален в промили на отчетната стойност на имотите.

Във връзка с възражението на жалбоподателя, че е налице несъответствие между номера и датата на подадената през 2016г. от дружеството декларация по чл.14 от ЗМДТ, от ответника е представена в с.з. на 22.11.2021г. декларация №720418335/21.04.2016г. с пояснението, че е била маркирана като „изтрита“ от служител и входирана с нов номер № 7204-18420/27.04.2016г., както са представени и всички приложения към декларацията – 40 страници. Обяснението от процесуалния представител на ответника съответства на изложеното в молба от адв. Г. на лист 388 от делото, че е била подадена от дружеството декларация № 7204-18335/21.04.2016г. Като относима по делото, при различия в съдържанието между двете, следва да се приеме декларацията, която е представена от ответника. Именно нея са ползвали органите по приходите за определяне на основата за изчисления на ДНИ и ТБО. По делото се приложени допълнително още 3 броя декларации по чл.14 от ЗМДТ с вх. № [ЕГН]/25.02.2015г.; с вх. № [ЕГН]/27.04.2016г.; вх. № 720402234514/02.2017г. за партида №7214F50094, ведно с приложения и декларация по чл.23, ал.1 от НОАМЦУПСО - 5 броя.

По искане на жалбоподателя е назначена и приета по делото **Съдебно-техническа експертиза**. Вещото лице, след като се е запознало с материалите по делото и документите на жалбоподателя, относно реализирането на строеж „преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция”, в това число Разрешение за строеж №6 от 29.01.2015г., Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 186 от 24.02.2016г. и строителната документация във връзка с проекта, дава становище, че от техническа гледна точка новопостроена сграда е строеж, изграден на определено място (строително петно) в съответствие с издадена виза за проектиране или предвижданията на подробен устройствен план /ПУП/, и при спазване на действащите към

момента на нейното изграждане строителни правила и норми. Преустройството на съществуваща сграда е свързано с промяна на функционално разпределение, съответно на преградни стени, и други части от сградата, инсталации, с или без промяна на предназначението на помещенията, като се запазва общия обем на сградата и вида на носещите елементи.

Разрешение за строеж № 6/29.01.2015 г. е за „Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция” в УПИ I, кв.9 по регулационния план на [населено място], м. НПЗ „И. – Запад” СО район „Н.”, ПИ с идентификатор 68134.1369.2059 по КК на [населено място]. Инвестиционният проект е изработен въз основа на издадена на 20.06.2014г. виза за проектиране от главния архитект на Столична община за обект: проектиране на пристройка между съществуващи едноетажни производствени сгради с идентификатори 68134.1369.2059.9 и 68134.1369.2059.10 и промяна на предназначението им. Съгласно действащия план за застрояване, одобрен със заповед №РД-50-09-251/13.09.1989г. ПИ с идентификатор 68134.1369.2059 е отреден запопода в УПИ I – за „Комбинат А.”, кв. 9, по регулационния план на [населено място], м. НПЗ „И. – Запад”, СО, район Н..

От приложените по делото документи и от извършените допълнителни справки се установява, че изпълнените СМР по издаденото Разрешение за строеж са свързани с изграждане на пристройка между две съществуващи сгради правоъгълни в план, разположени на успоредно една на друга на разстояние 5,80м. (лист 378 от делото). С проекта са реализирани следните показатели: Застроена площ на пристройката – 571,85кв.м., Застроена площ на съществуващи сгради и пристройка - 3960 кв.м. Разгъната застроена площ, включваща и междинно ниво – 4033,80кв.м. Преустройството обхваща сграда с идентификатор 68134.1369.2059.9 – аерозолен цех на два етажа със застроена площ 1748 кв.м. и разгъната застроена площ 3496 кв.м и сграда с идентификатор 68134.1369.2059.10 – производствен корпус алуминиеви и ламинатни туби със застроена площ 1530 и разгъната застроена площ 20502 кв.м., описани съответно под №7 и №13 в Анекс към план за преобразуване на „Арома” АД. (л.251)

Останалите сгради, притежавани от „Арома риъл естейт” АД през 2015г. и 2016г., съгласно Анекс към план за преобразуване на „Арома” АД са следните:

- 1.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.1 и 68134.1369.2059.2 – административно лабораторна сграда;
- 2.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.12 и 68134.1369.2059.13 – производствено фабрична сграда;
- 3.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.14 – склад на 5 етажа;
- 4.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.3 – АБС - столова;
- 5.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.6 – склад за ферон;
- 6.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.5 – пласмент;
- 7.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.8 – временен гараж;
- 8.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.7 – снабдяване и търговия;
- 9.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.11 – помпена станция;
- 10.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.15 – зарядна станция за

мотокари;

11.Сграда с идентификатор 68134.1369.2059.4 – портал;

Във връзка с реализираното строителство по РС №6/29.01.2015г. е изградена пристройка (ново застрояване) със застроена площ 571,85кв.м. и са преустроени две съществуващи сгради, като заедно с пристройката са обединени в една складова сграда за съхранение на готова продукция. За завършеното строителство е издадено Удостоверение № 186 от 24.02.2016г. за въвеждане в експлоатация на строежа: „Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция” находящ се в УПИ I, кв.9, м. „НПЗ И. – Запад” по плана на [населено място], издадено от Директор Дирекция „ОСК”, Столична община.

Назначена е и **Съдебно – икономическа експертиза**, като в о.с.з. на 13.02.2023г. са приети основно и допълнително заключение, които съдят кредитира изцяло като изчерпателни и професионално изготвени. Вещото лице А. е установило, че през ревизирия период 2015г. – 2019г. от „Арома Риъл Естейт“ АД са подадени три коригиращи Декларации по чл. 14 от ЗМДТ (Таблицы № 3 и 4 към заключението):

- с Вх. № [ЕГН]/25.02.2015г.,

- с Вх. № 7204-18335/21.04.2016г. ([ЕГН]/21.04.2016г.) и

- с Вх. № 7204-22345/14.02.2017г. ([ЕГН]/14.02.2017г.).

1.„Арома Риъл Естейт“ АД е подало в СО–ОП „Н.-В.“ ко-ригираща Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. № [ЕГН]/25.02.2015г. за недвижими имоти „**Поземлен имот (Земя) и 14 бр. Сгради** (производствени обекти)“, с Данъчна партида № 7214F50094 (бивша 7214F46579). Декларираната обща отчетна стойност на имотите, е в размер на 3304636, 00 лв., от които Земя с отчетна стойност 1142381,00 лв. и Сгради с отчетна стойност 2162255,00 лв., в т.ч. Административно-лабораторна сграда 379 616,00лв., Производствено - фабрична сграда 538349,00 лв., Склад 595028, 00 лв., АБС Столова 162092,00 лв., Склад готова продукция (фреони) 23 656,00 лв., Пласмент - Портал 1482,00 лв., Аерозолен цех 254539,00 лв., Временен гараж 3483,00 лв., Сграда – Снабдяване и търговия 289,00 лв., Сметище 1198,00 лв., Помпена станция 12178,00 лв., Зарядно за мотокари 4774,00 лв., Производствен корпус – Алуминиеви и ламинирани туби (разширение и реконструкция на цех за аерозоли) 185380,00 лв., Портал 191 лв.

2.„Арома Риъл Естейт“ АД е подало в СО–ОП „Н.-В.“ коригираща Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. № 7204-18335/21.04.2016г. за недвижими имоти „**Поземлен имот (Земя) и 12 бр. Сгради** (производствени обекти)“, с Данъчна партида № 7214F50094 (бивша 7214F46579). Декларираната обща отчетна стойност на имотите, е в размер на 9687747,58 лв., от които Земя с отчетна стойност 697921,00 лв. и Сгради с отчетна стойност 8989826,58 лв., в т.ч. Административно-лабораторна сграда 2046 293,00лв., Производствено-фабрична сграда 2503176,00 лв., Склад 2204616 ,00 лв., АБС Столова 662044,00 лв., Склад готова продукция (фреони) 36 892,00 лв., Пласмент - Портал 11610,00 лв., Временен гараж 8724,00 лв., Сграда – Снабдяване и търговия 22484,00 лв., Сметище 10391,00 лв., Зарядно за мотокари 18456,00 лв., Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция 1454573,58 лв.

Портал 10567,00 лв.

От съпоставката на обстоятелствата е видно, че с Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. 7204-18335/21.04.2016г. (спрямо Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. [ЕГН]/25.02.2015г.), са декларирани промени във вида, броя и наименованието на имотите в частта Сгради, а именно: изключени са Аерозолен цех, Помпена станция, Производствен корпус Алуминиеви и ламинирани туби и е включено Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция. **Освен това, с промяна (завишение) са декларираните отчетни стойности на имотите.**

В системата на СО–ОП „Н.-В.“ е регистрирано служебно влизане Вх. № 7204-18420/27.04.2016г. в данъчната партида на имотите с основание „Настъпване на промяна в декларирано обстоятелство“. От генерираната от системата служебна Декларация по чл. 14 от ЗМДТ е видно, че имотите в данъчната партида, са: „Поземлен имот (Земя) и 15 бр. Сгради (производствени обекти)“, с Данъчна партида № 7214F50094 (бивша 7214F46579). Обща отчетна стойност на имотите, в размер на 4759209, 58 лв., от които Земя с отчетна стойност 1142381,00 лв. и Сгради с отчетна стойност 3616828,58 лв., в т.ч. Административно-лабораторна сграда 379 616,00лв., Производствено - фабрична сграда 538349,00 лв., Склад 595028, 00 лв., АБС Столова 162092,00 лв., Склад готова продукция (фреони) 23 656,00 лв., Пласмент - Портал 1482,00 лв., Аерозолен цех 254539,00 лв., Временен гараж 3483,00 лв., Сграда – Снабдяване и търговия 289,00 лв., Сметище 1198,00 лв., Помпена станция 12178,00 лв., Зарядно за мотокари 4774,00 лв., Производствен корпус – Алуминиеви и ламинирани туби (разширение и реконструкция на цех за аерозоли) 185380,00 лв., Портал 191 лв., Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция 1454573,58 лв.

От съпоставката на обстоятелствата, според вещото лице е видно, че след служебното влизане в системата (данъчната партида), имотите са останали по вид, брой наименование и отчетна стойност, така както са въведени по Декларация по чл. 14 от ЗМДТ Вх. [ЕГН]/25.02.2015г. с включване на Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция по Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. 7204-18335/21.04. 2016г. Останалите промени в обстоятелства във връзка с тази декларация, при това служебно влизане от 27.04.2016г. в системата, не са направени.

В системата на СО–ОП „Н.-В.“ е регистрирано служебно влизане Вх. № 7204-18420/26.05.2016г. в данъчната партида на имотите с основание „Настъпване на промяна в декларирано обстоятелство“. От генерираната от системата служебна Декларация по чл. 14 от ЗМДТ е видно, че имотите в данъчната партида, са: „**Поземлен имот (Земя) и 15 бр. Сгради** (производствени обекти)“, с Данъчна партида № 7214F50094 (бивша 7214F46579). Обща отчетна стойност на имотите, в размер на 9687747, 58 лв., от които Земя с отчетна стойност 697921,00 лв. и Сгради с отчетна стойност 8989826,58 лв., в т.ч. Административно-лабораторна сграда 2046 293,00лв., Производствено - фабрична сграда 2503176,00 лв., Склад 2204 616,00 лв., АБС Столова 662044,00 лв., Склад готова продукция (фреони) 36892,00 лв.,

Пласмент - Портал 11610,00 лв., Аерозолен цех (закрит обект, облагане до 29.02.2016г.) 0,00 лв., Временен гараж 8724,00 лв., Сграда – Снабдяване и търговия 22484,00 лв., Сметище 10391,00 лв., Помпена станция (закрит обект, облагане до 29.02.2016г.) 0,00 лв., Зарядно за мотокари 18456,00 лв. (закрит 2017г., облагане до 31.12.2016г.), Производствен корпус – Алуминиеви и ламинирани туби, разширение и реконструкция на цех за аерозоли (закрит обект, облагане до 29.02.2016г.) 0,00 лв., Портал 10567 лв., Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция 1454573,58 лв. (облагане от 01.03.2016).

„Арома Риъл Естейт“ АД е подало в СО–ОП „Н.-В.“ коригираща Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. № 7204-22345/14.02.2017г. за недвижими имоти „**Поземлен имот (Земя) и 11 бр. Сгради** (производствени обекти)“, с Данъчна партида № 7214F50094 (бивша 7214F46579). Декларираната обща отчетна стойност на имотите, е в размер на 9669291,58 лв., от които Земя с отчетна стойност 697921,00 лв. и Сгради с отчетна стойност 8971370,58 лв., в т.ч. Административно-лабораторна сграда 2046 293,00лв., Производствено-фабрична сграда 2503176,00 лв., Склад 2204616 ,00 лв., АБС Столова 662044,00 лв., Склад готова продукция (фреони) 36 892,00 лв., Пласмент - Портал 11610,00 лв., Временен гараж 8724,00 лв., Сграда – Снабдяване и търговия 22484,00 лв., Сметище 10391,00 лв., Портал 10567,00 лв. Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция и разширение 1454573,58 лв.

От съпоставката на обстоятелствата е видно, че с Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. 7204-22345/14.02.2017г. (спрямо Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. 7204-18335/21.04.2016г.), е декларирана промяна в броя и наименованието на имотите в част Сгради: изключено е Зарядно за мотокари.

В заключение, „Арома Риъл Естейт“ АД в ревизирия период, има подадени три Декларации по чл. 14 от ЗМДТ с Вх. № [ЕГН]/25.02. 2015г., Вх. № 7204-18335/21.04.2016г. ([ЕГН]/21.04.2016г.) и Вх. № 7204-22345/14.02.2017г. ([ЕГН]/14.02.2017г.). Има и подадена от дружеството Декларация по чл. 14 от ЗМДТ с Вх. № 7204-00751/07.02.2020г. ([ЕГН]/07.02.2020г.), но тя е извън ревизирия период, по делото. Останалите входящи номера, които се сочат в РА, в т.ч. Вх. № 7204-18420 /27.04.2016г. ([ЕГН]/27.04.2016г.) и Вх. № 7204-18420/26.05.2016г. ([ЕГН]/26.05.2016г.) не касаят подаване на декларации, а служебни влизания в системата (данъчната партида) за отразяване на настъпили промени на декларираните обстоятелства относно имотите (Таблицы №№ 3 и 4).

При съпоставката на декларираните отчетни стойности на имотите с отчетните стойности, по които те са били заведени (са се водили на отчет) при „Арома Риъл Естейт“ АД за съответните ревизирани годишни периоди са установени разлики, като например: С Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. № [ЕГН]/25.02.2015г., „Арома Риъл Естейт“ АД е декларирано недвижими имоти с обща отчетна стойност, в размер на 3304636,00 лв., в т.ч. Земя с отчетна стойност 1142381,00 лв. и Сгради с отчетна стойност 2162255,00 лв., а видно от счетоводни данни (Аналитичен регистър на с/ка 224 „Инвестиционни имоти“) на „Арома Риъл Естейт“ АД по делото, към 01.01.2015г. недвижимите имоти са с обща отчетна стойност, в размер на 9652147,00 лв., в т.ч. Земя с

отчетна стойност 697921,00 лв. и Сгради с отчетна стойност 8954226,00 лв. През 2016г., общата отчетна стойност на имотите е променена (по счетоводни данни) до размер 9687747,58 лв., в т.ч. Земя с отчетна стойност 697921,00 лв. и Сгради с отчетна стойност 8989826,58 лв. С Декларация по чл. 14 от ЗМДТ Вх. № 7204-18335/21.04. 2016г., „Арома Риъл Естейт“ АД е декларирало недвижими имоти с обща отчетна стойност в размер на 9687747,58 лв., в т.ч. Земя с отчетна стойност 697921,00 лв. и Сгради с отчетна стойност 8989826,58 лв., колкото е тя по счетоводни данни.

„Арома Риъл Естейт“ АД не е подавало в СО – ОП „Н.-В.“ Декларация по чл. 14 от ЗМДТ с Вх. № 7204-18420/26.05.2016г. ([ЕГН]/26.05.2016г.). Това е входящ № на служебно влизане в системата (данъчната партия на имотите) в СО-ОП.

С РА е определена данъчна оценка (основа) за облагане с ДНИ на не-движим имот „Земя“ в размер на 697921,00 лв. отчетна стойност по счетоводни данни (с/ка 224 „Инвестиционни имоти“) поради това, че е по-висока от данъчната оценка на имота, съгласно Приложение № 2 от ЗМДТ, която е в размер на 668586,67 лв. Основата, върху която е изчислена ТБО е отчетната стойност на имота в размер на 697921,00 лв., по счетоводни данни. В този размер, отчетната стойност на имота е декларирана от „Арома Риъл Естейт“ АД с Декларация по чл. 14 ЗМДТ, Вх. № 7204-18335/21.04.2016г. (Таблица № 6).

С РА е определена данъчна оценка (основа) за облагане с ДНИ за 2016г. (01.01.2016г.-29.02.2016г.) на всеки от недвижимите имоти „Сгради“ - отчетна стойност по счетоводни данни (с/ка 224 „Инвестиционни имоти“) поради това, че е по - висока от данъчната оценка на имота, съгласно Приложение № 2 от ЗМДТ както следва: Административно-лабораторна сграда 2046293,00 лв., Производствено фабрична сграда 2503176,00 лв., Склад 220 4216,00 лв., АБС Столова 662044,00 лв., Склад готова продукция (фреони) 36892,00 лв., Пласмент–портал 11610,00 лв., Снабдяване и търговия 22484, 00 лв., Сметище 10391,00 лв., Зарядно за мотокари 18456,00 лв. Производствен корпус алуминиеви и ламинирани туби 670610,00 лв., Портал 10567, 00 лв. Изключение са Аерозолен цех, Временен гараж и Помпена станция, които са с по-висока данъчна оценка по Приложение № 2 от ЗМДТ спрямо отчетната стойност по счетоводни данни. За всички имоти (сгради) основа, върху която е изчислена ТБО е отчетната стойност на имота, по счетоводни данни. Отчетните стойности на сгради са декларирани от „Арома Риъл Естейт“ АД с Декларация по чл. 14 ЗМДТ, Вх. № 7204-18335/21.04.2016г.

С РА е определена данъчна оценка (основа) за облагане с ДНИ за 2016г. (01.03.2016г.-31.12.2016г.) на всеки от недвижимите имоти „Сгради“ - отчетна стойност по счетоводни данни (с/ка 224 „Инвестиционни имоти“) поради това, че е по - висока от данъчната оценка на имота, съгл. Приложение № 2 ЗМДТ както следва: Административно-лабораторна сграда 20462 93,00 лв., Производствено фабрична сграда 2503176,00 лв., Склад 2204216, 00 лв., АБС Столова 662044,00 лв., Склад готова продукция (фреони) 3689 2,00 лв., Пласмент–портал 11610,00 лв., Снабдяване и търговия 22484,00 лв., Сметище 10391,00 лв., Зарядно за мотокари 18456,00 лв., Портал 10567 ,00 лв. Преустройство в склад за готова продукция 1454573,58 лв. Изключение е Временен гараж, с по-висока данъчна оценка по Пр. № 2 ЗМДТ от отчетната

стойност по счетоводни данни. За всички имоти (сгради) основа, върху която е изчислена ТБО е отчетната стойност на имота по счетоводни данни. Отчетните стойности на сгради са декларирани от „Арома Риъл Естейт“ АД с Декларация по чл. 14 ЗМДТ, Вх. № 7204-18335/21.04.2016г. (Таблица № 7). Със служебното влизане в системата (данъчната партида) в СО – ОП „Н.-В.“, се цели да са **направят** промени на декларирани обстоятелства и по-конкретно в случая, да се въведат промени в брой, наименование и отчетни стойности на имоти, по Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. № 7204-18335/21.04.2016г., спрямо предходно деклариране. Корекциите са започнати със Служебно влизане в системата Вх. № 7204-18420/27.04.2016г. и завършени със Служебно влизане Вх. № 7204-18420/26.05.2016г. Служебните действия, според вещото лице не водят до неточности при определянето на основа за изчисление на ДНИ и ТБО, още повече, че за целите на сравнението между отчетната стойност и данъчната оценка по Приложение № 2 ЗМДТ, РА се основава на отчетни стойности по счетоводни данни, не по декларации предвид обстоятелствата, които се отнасят за 2015г. и част. за 2016г.

Процесните имоти „Земя и Сгради“ са заведени по дебита на с/ка 224 „Инвестиционни имоти“ в счетоводството на „Арома Риъл Естейт“ АД. В Аналитичния регистър на с/ката активите (имоти) са в аналитични партиди.

Към **01.01.2015г.** имотите се водят на отчет по дебита на с/ка 224 в партиди и с отчетни стойности, както следва: 224/1 „Земя“ 697921,00 лв., 224/3 „Административна сграда“ 2046293,00 лв., 224/2 „Производствено-фабрична сграда на 2 ет.“ 2503176,00 лв., 224/5 „Склад на 5 ет.“ 2204616,00 лв., 224/6 „АБС Столова на 2 ет.“ 662044,00 лв., 224/7 „Склад за готова про дукция (фреон)“ 36892,00 лв., 224/8 „Пласмент-портал“ 11610,00 лв., 224/9 „Аерозолен цех“ 724520,00 лв., 224/10 Временен гараж“ 8724,00 лв., 224/11 „Снабдяване и търговия“ 22484,00 лв., 224/12 „Сметище“ 10391,00 лв., 224/ 13 „Помпена станция пр. ограда“ 23843,00 лв., 224/14 „Зарядно за мотокари“ 18456,00 лв., 224/15 „Производствен корпус – алуминиеви и ламинирани туби“ 670610,00 лв., 224/16 „Портал № 1“ 10567,00 лв. **Общ сбор на отчетните стойности (обща отчетна стойност) на активите 9652147,00 лв.**

Със счетоводни записвания от 30.06.2015г. по кредита на с/ка 224 „Инвестиционни имоти“ в кореспонденция с дебита на други с/ки, е отпи-сан актива (имот – сграда) 224/9 „Аерозолен цех“ с отчетната си стойност в размер на 724520,00 лв., поради ликвидация (брак).

Със счетоводни записвания от 30.05.2015г. по кредита на с/ка 224 „Инвестиционни имоти“ в кореспонденция с дебита на други с/ки, е отпи-сан актива (имот – сграда) 224/15 „Производствен корпус – алуминиеви и ламинирани туби“ (Разширение и реконструкция на цех“Аерозолен“) с отчетната си стойност в размер на 670610,00 лв., поради ликвидация (брак). От тази отчетна стойност, 125661,08 лв. със счетоводно записване са пренесени в новосформирана Аналитична партида 224/138 „Разходи за придобиване на инвестиционен имот – реконструкция на цех“. В нея, през 2015г. е натрупан общ дебитен оборот (разходи), в размер на 1607902,68 лв.

Към **01.01.2016г.** по дебита на с/ка 224, имотите са в партиди и с отчетни стойности, както следва: 224/1 „Земя“ 697921,00 лв., 224/3 „Административна

сграда“ 2046293,00 лв., 224/2 „Производствено-фабрична сграда на 2 ет.“ 2503176,00 лв., 224/5 „Склад на 5 ет.“ 2204616,00 лв., 224/6 „АБС Столова на 2 ет.“ 662044,00 лв., 224/7 „Склад за готова продукция (фреон)“ 36892,00 лв., 224/8 „Пласмент-портал“ 11610,00 лв., 224/9 „Аерозолен цех“ 0,00 лв., 224/10 „Временен гараж“ 8724,00 лв., 224/11 „Снабдяване и търговия“ 22484,00 лв., 224/12 „Сметище“ 10391,00 лв., 224/13 „Помпена станция пр. ограда“ 23843,00 лв., 224/14 „Зарядно за мотокари“ 18456,00 лв., 224/15 „Производствен корпус – алуминиеви и ламинирани туби“ 0,00 лв., 224/16 „Портал № 1“ 10567,00 лв. Обща отчетна стойност на активите 8257017,00 лв. Към тях, ако се прибави и Аналитична партида 224/138 „Разходи за придобиване на инвестиционен имот – реконструкция на цех“, на стойност в размер на 1607902,68 лв., срещу които в началото на периода все още няма заведен актив, общата отчетна стойност става **9864919,68 лв.**

Със счетоводни записвания от 24.02.2016г. по кредита на с/ка 224 „Инвестиционни имоти“ в кореспонденция с дебита на други с/ки, е отписан актива (имот–сграда) 224/13 „Помпена станция пр. ограда“ с отчетната си стойност в размер на 23843,00 лв., поради ликвидация (брак).

Със счетоводно записване от 24.02.2016г. е новосформирана Аналитична партида 224/147 по дебита на 224 „Инвестиционни имоти“, в която е заведен актив (имот – сграда) „Склад за готова продукция“ с отчетна стойност 1454573,58 лв. за сметка на разходите, натрупани в партидата 224/138 „Разходи за придобиване на инвестиционен имот – реконструкция на цех“.

Със счетоводни записвания от 19.12.2016г. по кредита на с/ка 224 „Инвестиционни имоти“ в кореспонденция с дебита на други с/ки, е отписан актива (имот–сграда) 224/14 „Зарядно за мотокари“ с отчетната си стойност в размер на 18456,00 лв., поради ликвидация (брак).

Към **01.01.2017г.** по дебита на с/ка 224, имотите са в партии и с отчетни стойности, както следва: 224/1 „Земя“ 697921,00 лв., 224/3 „Административна сграда“ 2046293,00 лв., 224/2 „Производствено-фабрична сграда на 2 ет.“ 2503176,00 лв., 224/5 „Склад на 5 ет.“ 2204616,00 лв., 224/6 „АБС Столова на 2 ет.“ 662044,00 лв., 224/7 „Склад за готова продукция (фреон)“ 36892,00 лв., 224/8 „Пласмент-портал“ 11610,00 лв., 224/9 „Аерозолен цех“ 0,00 лв., 224/10 „Временен гараж“ 8724,00 лв., 224/11 „Снабдяване и търговия“ 22484,00 лв., 224/12 „Сметище“ 10391,00 лв., 224/13 „Помпена станция пр. ограда“ 0,00 лв., 224/14 „Зарядно за мотокари“ 0,00 лв., 224/15 „Производствен корпус – алуминиеви и ламинирани туби“ 0,00 лв., 224/16 „Портал № 1“ 10567,00 лв., 224/138 „Разходи за придобиване на инвестиционен имот – реконструкция на цех“ 0,00 лв., 224/„Склад за готова продукция“. Общата отчетна стойност на активите е **9669291,58 лв.** Отчетната стойност на активите остава **без промяна към 01.01.2018г. и 01.01.2019г.** (Таблица № 8).

Общата отчетна стойност на недвижими имоти „Земя и Сгради“, при съобразяване с промените по счетоводни данни по периоди е, както следва:

01.01.2015г.-31.05.2015г. – 9652147,00 лв.

01.06.2015г.-30.06.2015г. – 8981537,00 (9652147,00 – 670610,00) лв.

01.07.2015г.-31.12.2015г. - 8257017,00 (8981537,00 – 724520,00) лв.

01.01.2016г.-29.02.2016г. - 8257017,00 лв.

01.03.2016г.-31.12.2016г.- 9687747,58 (8257017,00 – 23843,00 + 1454573,58)

01.01.2017г.-31.12.2017г. – 9669291,58 (9687747,58 – 18456,00) лв.

01.01.2018г.-31.12.2018г. – 9669291,58 лв.

01.01.2019г.-31.12.2019г. – 9669291,58 лв.

Това е общата отчетна стойност на имотите и нейните промени по счетоводни данни, която следва да послужат за сравнение с данъчната оценки по Приложение № 2 от ЗМДТ при определяне на данъчната оценка (основа) за облагане с данък, съгласно чл. 21, т. 1 от ЗМДТ, предвид § 1 т. 17 от ДР на ЗМДТ и при приложение на чл. 19, ал. 1 и ал. 3 от ЗМДТ. При съобразяване с ал. 4 общата отчетна стойност на имотите ще е както следва:

01.01.2015г.-31.12.2015г. – 9652147,00 лв.

01.01.2016г.-31.12.2016г. - 8257017,00 (9652147,00 - 670610,00 - 724520,00)

01.01.2017г.-31.12.2017г. - 9669291,58 (8257017,00 – 23843,00 + 1454573,58 – 18456,00) лв.

01.01.2018г.-31.12.2018г. – 9669291,58 лв.

01.01.2019г.-31.12.2019г. – 9669291,58 лв.

В РА (РД) за периода 01.01.2015г.-31.12.2015г. и 01.01.2016г.-29.02. 2016г. е приета общата отчетна стойност по счетоводни данни 9652147,00 лв., към 01.01.2015г. Отписаните активи през 2015г. са с облагане до 29.02. 2016г. За периода 01.03.2016г. - 31.12.2016г., общата отчетна стойност е 9687747,58 (9652147,00 - 670610,00 - 724520,00 - 23843,00 + 1454573,58) лв., т.е. с промените в активите през 2015г. и първите два месеца на 2016г., по счетоводни данни. За периода 01.01.2017г.-31.12.2017г., общата отчетна стойност е 9669291,58 (9687747,58 - 18456,00) лв., с промяна в актив в края на 2016г.), по счетоводни данни. З. в аналитична партида 224/147 актив „Склад за готова продукция“ по счетоводни данни, е в основата за облагане от 01.03.2016г., по РА. За периоди 01.01.2018г.-31.11.2018г. и 01. 01.2019г.-31. 12.2019г., общата отчетна стойност е без промяна, т.е. тя е в същия размер какъвто е той за 2017г. - 9669291,58 лв. по счетоводни данни.

На въпроса: „Правилно ли в обжалвания РА е изчислена данъчната оценка и съответно задълженията за ДНИ и ТБО за 2015г. и 2016г.? Определени ли са задълженията въз основа на приложими за съответния данъчен период отчетни стойности на недвижимите имоти на дружеството?“, вещото лице отговаря:

При преизчислението на основите за облагане и следващите се задължения за ДНИ и ТБО по отношение на недвижими имоти „Земя и Сгради“, по реда и за периодите в съответствие със структурата на РА се установиха данък недвижими имоти (ДНИ) в размер на **91008,27** лв. за целия ревизиран период и по години, в т.ч. 2015г. – 18393,46 лв. и 2016г. – 18206,14 лв. и такса битови отпадъци (ТБО) в размер на **253735,67** лв. за целия ревизиран период и по години, в т.ч. 2015г. – 96521,47 лв. и 2016г. – 37162,72 лв. Отчетните стойности на имотите са по счетоводни данни от с/ка 224 „Инвестиционни имоти“ за съответните периоди, като промените са съобразени в РА, по следния начин: „Аерозолен цех, Производствен корпус – алуминиеви и ламинирани туби, Помпена станция пр. ограда“ са в състава на общата отчетна стойност на имотите, респ. в основата за облагане до 29.02. 2016г., въпреки, че Аерозолен цех, Производствен корпус – алуминиеви и ламинирани туби са отписани през м.06 и м.05.2015г. Склад за готова

продукция е включен в състава на общата отчетна стойност на имотите, респ. в основата за облагане от 01.03.2016г., Зарядно за мотокари е в общата отчетна стойност, респ. в основата за облагане до 31.12.2016г. Таблица 11,12

Вариант 1: При преизчислението от вещото лице на основите за облагане и следващите се задължения за ДНИ и ТБО по отношение на недвижими имоти „Земя и Сгради“, като в отчетните стойности се съобразят всички промени относно имотите по счетоводни данни, **от началото на следващия месец (след промяната)** се установиха: данък недвижими имоти (ДНИ) в размер на **90534,10** лв. (при единно разглеждане на 2015г.), за целия ревизиран период и по години, в т.ч. 2015г. – 18393,46 лв. и 2016г. – 17732,07 лв. респективно **89105,89** лв. (при разглеждане на 2015г. по подпериоди), за целия ревизиран период и по години в т.ч. 2015г. – 16965,25 лв. и 2016г. – 17732,07 лв. и такса битови отпадъци (ТБО) в размер на **252875,34** лв. (при единно разглеждане на 2015г.), за целия ревизиран период и по години, в т.ч. за 2015г. – 96521,47 лв. и за 2016г. – 36302,39 лв., респективно **245340,85** лв. (при разглеждане на 2015г. по подпериоди), за целия ревизиран период и по години, в т.ч. 2015г. – 88986,98 лв. и 2016г. – 36302,39 лв. Отчетните стойности на имотите са по счетоводни данни за съответните периоди, като промените са съобразени от началото на следващия месец (след промяната), по следния начин: „Аерозолен цех (в състава на общата отчетна стойност на активите – сгради до 30.06.2015г.), Производствен корпус – алуминиеви и ламинирани туби (в състава на общата отчетна стойност на сградите до 31.05. 2015г.), Помпена станция пр. ограда“ (в състава на общата отчетна стойност на сградите до 29.02.2016г.), Зарядно за мотокари (в състава на общата отчетна стойност на сградите до 31.12.2016г.), Преустройство Склад за готова продукция (в състава на общата отчетна стойност на активите – сгради от 01.03.2016г.). Това е вариант на изчисление, съобразно с чл. 19, ал. 1 и 3 от ЗМДТ. (Таблица № 11 и 13).

2015г. Данъчна оценка (ДО), изчислена съгласно Приложение № 2 ЗМДТ (по методика при СО-ОП, заложен в системата - Калкулатор ДО). Производствен обект Аерозолен цех: $ДО = 15,4 \times 17,3 \times 1,0 \times 0,99 \times 1,088 \times 0,85 \times 3496,0 = 852749,10$ лв.

2016г. Данъчна оценка (ДО), изчислена съгласно Приложение № 2 ЗМДТ (по методика при СО-ОП, заложен в системата - Калкулатор ДО). Производствен обект Аерозолен цех: $ДО = 15,4 \times 17,3 \times 1,0 \times 0,99 \times 1,088 \times 0,844 \times 3496,0 = 846729,70$ лв.

В РА, за Аерозолен цех се сочи ДО 852749,10 лв. за 2015г. и 852749, 10 лв. за 2016г. Отписан е от активите със счетоводни записвания от 30.06. 2015г. В РА е включен в отчетната стойност на имотите за периода до 29. 02.2016г. (Таблица № 7 и 8).

Вариант 2: При преизчислението от вещото лице на основите за облагане и следващите се задължения за ДНИ и ТБО по отношение на недвижими имоти „Земя и Сгради“, като в отчетните стойности се съобразят всички промени относно имотите по счетоводни данни през годината, **от началото на следващата година (след промяната)** се установиха: данък недвижими имоти (ДНИ) в размер на 88338,54 лв. за целия ревизиран период и по години, в т.ч. за 2015г. – 18393,46 лв. и за 2016г. – 15536,51 лв. и такса битови

отпадъци (ТБО) в размер на 248469,91 лв. за целия ревизиран период и по години, в т.ч. 2015г. – 96521,47 лв. и 2016г. – 31896,96 лв. Отчетните стойности на имотите са по счетоводни данни за съответните периоди, като промените през годината са съобразени от началото на следващата година (след промяната), по следния начин: „Аерозолен цех (в състава на общата отчетна стойност на активите – сгради до 31.12. 2015г.), Производствен корпус – алуминиеви и ламинирани туби (в състава на общата отчетна стойност на сградите до 31.12.2015г.), Помпена станция пр. ограда“ (в състава на общата отчетна стойност на сградите до 31.12.2016г.), Зарядно за мотокари (в състава на общата отчетна стойност на сградите до 31.12.2016г.), Преустройство Склад за готова продукция (в състава на общата отчетна стойност на активите - сгради от 01.01.2017г.). Това е вариант на изчисление, при съобразяване с чл. 19, ал. 1 и 4 от ЗМДТ (Таблица № 11 и 15).

Съдът е допуснал втора допълнителна експертиза в с. з. на 13.02.2023г. по искане на адв. П. (на лист 492 от делото), със задачи:

1. Да бъде изчислен размерът на ДНИ и ТБО за 2015г. и 2016г. въз основа на отчетните стойности на земята и сградите, декларирани с декларация вх. № [ЕГН]/25.02.2015г.

2. Да се преизчисли данъчната оценка на сграда № 7 „Аерозолен цех“ по реда на Приложение № 2 от ЗМДТ „Норми на данъчна оценка“, тъй като според жалбоподателя, е допусната грешка при изчисляване на коефициента за индивидуални характеристики на сградата (Кх), както и на коефициента за овехтяване (Ко).

На вещото лице са били представени нови писмени доказателства, находящи се на лист 493 и сл. и лист 514 и сл., включително оборотни ведомости за периода от 01.01.2015г. – 31.03.2015г., счетоводен амортизационен план към 31.03.2015г., хронологични регистри за промените в сметките за инвестиционните имоти. В писмото с рег. №СФР20-ТД26-377-3 от 13.11.2020г. от ревизираното лице до СО Отдел „Ревизии и събиране на вземанията“ тези документи са описани като представени на ревизиращите, в отговор на получено Искане за представяне на документи и писмени обяснения. Сред новопредставените доказателства е и Протокол от заседание на Съвета на директорите на „Арома Риъл Естейт“ АД от 30.12.2014г., с която е одобрена промяна от 01.01.2015г. на счетоводната политика на дружеството в съответствие с разпоредби на М.-40 „Инвестиционни имоти“. След тази дата се предвижда дружеството да премине от модела цена на придобиване към модела на справедливата стойност за представянето на инвестиционните имоти в отчета за финансовото състояние (том II/493); Експертна оценка на активи на дружеството (том II/494-502); Оборотна ведомост за периода 01.01.2015г – 31.03.2015г.; Счетоводен амортизационен план към 31.03.2015г.; Хронологични регистри с промени в сметките за инвестиционни имоти.

По искане на ответника вещото лице е дало становище, дали съответстват допълнително представените документи от жалбоподателя на данните по административната преписка. Експертизата е изисквала допълнително от счетоводството Оборотни ведомости по години, данните от които е съпоставила с находящите се по делото. Според обясненията дадени на

вещото лице от счетоводството на „Арома Риъл Естейт“ АД, промените в отчетните стойности на активите (инвестиционни имоти), които са отразени в представената по делото Оборотна ведомост за текущия отчетен период 01.01.2015г. – 31.03.2015г., са в изпълнение на решението за промени в счетоводната политика, с които е прието отчитане на инвестиционните имоти по пазарни стойности, вместо по историческа стойност. Впоследствие, след установяване, че воденето на инвестиционните имоти по пазарни стойности е значително затруднено в процес на преустройство на имотите, дружеството се е върнало към първоначално прилагания модел на оценяване по цена на придобиване и счетоводните записвания (транзакции) за привеждане стойностите на инвестиционните имоти към справедлива стойност, са били анулирани. П. от „Арома Риъл Естейт“ АД продукт Микроинвест Д. и счетоводната програма позволяват изтриване на анулираните счетоводни транзакции (счетоводни записвания), поради което не е извършено сторно с обратен знак на тези транзакции. Въпросната данъчна декларация от м.02.2015г. е във връзка с променения модел на отчитане на инвестиционните имоти (от метод на историческа стойност на отчитане на имотите към метод на пазарна стойност) и по-ниските отчетни стойности са прилагани през 2015г. Това се подкрепя от информацията във финансовите отчети за съответния период, преди корекцията им по повод връщане към първоначално прилаганата счетоводна политика. В този период „Арома Риъл Естейт“ АД е било публично дружество по смисъла на ЗППЦК и като такова е подало отчета си за първо тримесечие на 2015г., където имотите са записани с по – ниските им пазарни стойности (според обясненията, дадени относно промените в текущата оборотна ведомост).

Съпоставката на отчетните стойности на активите, които са процесни по делото от представените Оборотни ведомости (с/ка 224 „Инвестиционни имоти“) за годишните отчетни периоди 2015г., 2016г., 2017г., 2018г. и 2019г. с отчетните стойности на имотите по данни от Оборотните ведомости (с/ка 224 „Инвестиционни имоти“) за същите годишни отчетни периоди по делото, извършена от вещото лице А. показва пълно сходство между тях. Извлечение от тях е подробно представено в Таблица № 8, стр. 25 до 27 в основното заключение СИЕ. Това е източника на счетоводни данни за отчетните стойности на имотите, ползван и от органа по приходите, при ревизията на дружеството по ЗМДТ.

Предвид представената Оборотна ведомост за периода 01.01.2015г. – 31.03.2015г., към констатациите за отчетните стойности на активите по с/ ка 224 „Инвестиционни имоти“ от основното заключение (стр. 25 до 30, в т.ч. и Таблица № 8), вещото лице прави следните допълнения:

Към 01.01.2015г., активите (имотите) са с отчетна стойност, общо в размер на 9652147,00 лв. В представената Оборотна ведомост за текущ отчетен период 01.01.2015г. -31.03.2015г. (към 31.03.2015г.), общата отчетна стойност на имотите по с/ ка 224 „Инвестиционни имоти“, е сведена (редуцирана) до 3304636,00 лв., поради промени в счетоводната политика по отношение на отчитането на активите (инвестиционни имоти). В следствие на отказ от тези промени и изтриване на счетоводни записвания, които са взимани във връзка с тях, преди изтичане на отчетния период 2015г., общата стойност на активите

(имотите) в годишен аспект е без промяна. Салдото в размер на 9864919,68 лв. към 31.12.2015г. е различно от салдото в размер на 9652147,00 лв. към 01.01.2015г., не поради промяна на отчетни стойности на имоти, а в следствие на отписване на отчетна стойност на „Аерозолен цех“ и „Производствен корпус–алуминиеви и ламинирани туби“ и завеждане на „Разходи за придобиване на инвестиционен имот – реконструкция на цех“, през 2015г. **В този смисъл, както за отчетен период 2015г., така и за отчетните периоди 2016г., 2017г., 2018г., 2019г., отчетните стойности в годишен аспект от основното заключение остават без промяна (стр. 25 до 30, в т.ч. Таблица № 8).**

При установената фактическа обстановка, от правна страна съдът намира следното:

Жалбата е допустима като подадена в предвидения законов срок от лице, което има правен интерес.

Разгледана по същество, жалбата е ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА.

РА и потвърждаващото ги решение са издадени от компетентни органи, в предписаната от закона форма. Не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, но неправилно е приложен материалния закон, като е налице и недостатъчно изясняване на фактите в хода на ревизионното производство, поради допуснати грешки при отразяване на декларациите, подавани от дружеството, както и несъобразени своевременно от самото дружество промени в счетоводната му политика през ревизирания период.

Основният спор между страните е дали правилно е определена отчетната стойност на процесите имоти - земя и сгради, а оттам и установените публичните общински вземания за ДНИ и ТБО.

Според чл. 21, т. 1 от ЗМДТ, данъчната оценка (основа) за облагане с данък на недвижими имоти на предприятия е по - високата между отчетната им стойност и данъчната оценка съгласно Приложение № 2 от ЗМДТ, а според § 1 т. 17 ДР на ЗМДТ отчетната стойност е стойността при счетоводното завеждане на актива.

Чл. 19. (1) от ЗМДТ предвижда, че данъкът се определя върху данъчната оценка на недвижимите имоти по чл. 10, ал. 1 към 1 януари на годината, за която се дължи и се съобщава на лицата до 1 март на същата година. Ал.3 на чл.19: При промяна на данъчната оценка на имота през годината данъкът се определя върху новата оценка от месеца, следващ месеца на промяната. В случаите на промяна от общинските съвети на границите на зоните в населените места и категориите на вилните зони или на населените места данъкът се определя върху новата данъчна оценка от 1 януари на следващата година. Според ал.4, Алинея 3, изречение първо не се прилага за нежилищните имоти, които са собственост на предприятията или върху които им е учредено ограничено вещно право на ползване“.

Приложението на чл. 19, ал. 3 или на ал. 4, вр. с ал.1 ЗМДТ при промени през годината в отчетните стойности на недвижимите имоти, когато те са по-високи от данъчните оценки по Приложение № 2 от ЗМДТ и се явяват данъчна основа за облагане с ДНИ и ТБО е спорният въпрос по делото.

От приложените по делото доказателства е безспорно, че имотите – обект на

ревизията са придобити от дружеството в резултат на преобразуване на „Арома“ АД от 29.06.2011г., чрез отделяне на „Арома Риъл Естейт“ АД и „Арома Козметикс“ АД, с договор за доброволна делба от 26.07.2012г., съгласно който недвижимите имоти са прехвърлени на дружеството „Арома Риъл Естейт“ АД. Имотите са декларирани от задълженото лице, като вещото лице по СИЕ подробно е изследвало и описало подадените декларации, при което е констатирало и известни несъответствия между декларираното и отразеното от общинските органи по приходите в данъчната партида. Несъответствия са били впоследствие отстранявани с допълнителни служебни влизания по партидата, които са отчетени като декларация, която ДЗЛ не е подавало. Първата коригираща декларация от 25.02.2015г. съдържа поземлен имот и 14 броя сгради. Втората декларация от 21.04.2016г. съдържа поземлен имот и 12 броя сгради, тъй като е извършено преустройство на две от сградите, които са обединени в една, което подробно е изяснено в заключението на СТЕ: Аерозолен цех и Производствен корпус Алуминиеви и ламинирани туби от първата коригираща декларация са преустроени и са декларирани като Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция. Помпена станция е отпаднала в декларацията от 21.04.2016г., тъй като е премахната, съгласно Протокол №6/19.12.2016г. за бракуване на дълготрайни материални активи. Втората декларация от 21.04.2016г. е подадена в срока по чл.14 ЗМДТ – двумесечен, считано от датата на Удостоверение № 186 от 24.02.2016г. за въвеждане в експлоатация на строежа: „Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция“ находящ се в УПИ I, кв.9, м. „НПЗ И. – Запад“ по плана на [населено място], издадено от Директор Дирекция „ОСК“, Столична община.

На 27.04.2016г. има служебно влизане в данъчната партида, като вещото лице установява, че след служебното влизане в системата, имотите са останали по вид, брой наименование и отчетна стойност, така, както са въведени по Декларация по чл. 14 от ЗМДТ Вх. [ЕГН]/25.02.2015г. и е включена като нова сграда „Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция“ по Декларация по чл. 14 от ЗМДТ, Вх. 7204-18335/ 21.04. 2016г. Така сградите в партидата са станали 15 броя, което не е отговаряло на действителното фактическо положение. Останалите промени, които ДЗЛ е декларирало с тази декларация от 21.04.2016г., а именно завишението на отчетните стойности, при това служебно влизане в системата на 27.04.2016г., не е отразено.

Сградите са 15 броя и при генерирането на служебната декларация по чл.14 от ЗМДТ от системата на 26.05.2016г. Аерозолният цех, Помпена станция и Производствен корпус – Алуминиеви и ламинирани туби са описани в тази служебна декларация като закрити обекти, облагани до 29.02.2016г., а Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция, облаган от 01.03.2016г. Едва след коригиращата декларация от 14.02.2017г., с която е изключено и Зарядно за мотокари, сградите вече стават 11 броя по данъчната партида, както са били и в действителност.

Установява се от назначената СТЕ, включително и от отговорите на вещото

лица Б. в о.с.з., че по Разрешението за строеж от 29.01.2015г. е запазена носещата конструкция на двете съществуващи успоредни сгради, изградена е пристройка (покрив) между тях, като заедно с пристройката те са обединени в една складова сграда за съхранение на готова продукция. Издадено е Удостоверение № 186 от 24.02.2016г. за въвеждане в експлоатация на строежа: „Преустройство и пристройка на съществуващи производствени помещения в склад за готова продукция” находящ се в УПИ I, кв.9, м. „НПЗ И. – Запад” по плана на [населено място]. С проекта са реализирани застроена площ на пристройката – 571,85кв.м. и общо застроена площ на съществуващите сгради и пристройка - 3960 кв.м. Преустройството обхваща сграда с идентификатор 68134.1369.2059.9 – аерозолен цех на два етажа със застроена площ 1748 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1369.2059.10 – производствен корпус алуминиеви и ламинатни туби със застроена площ 1530 кв.м. (лист 251 от делото). Следователно площта на старите сгради е била общо 3278 кв. м., а на пристройката между тях е 571,85кв м., което предвид съотношението в квадратурата не може да се счита за новопостроена сграда. Съгласно чл. 15, ал.1 от ЗМДТ, за новопостроените сгради или части от сгради се дължи данък от началото на месеца, следващ месеца, през който са завършени. В случая обаче, извършеното строителство не може да се приеме за новопостроена сграда, тъй като двете съществуващи сгради са обединени в една, като само над тясната ивица между тях е пристроен нов покрив (видно от виза за проектиране на лист 378 от делото и приложените снимки към заключението на вещото лице). Поради това, за конкретния случай чл.15, ал.1 ЗМДТ е приложен неправилно от ревизиращите. Основателно жалбоподателят счита, че след като в рамките на съответната година е настъпила промяна в данъчната оценка на процесните имоти – нежилищни и собственост на предприятието на търговско дружество, то ал.3, изречение първо на чл.19 ЗМДТ за тях не следва да се прилага. Данъкът следва да се определя по правилото на чл.19, ал.1 ЗМДТ - върху данъчната оценка на недвижимите имоти по чл. 10, ал. 1 към 1 януари на годината, за която се дължи, включително и когато има преустройства. Или, на основание чл. 19, ал. 4 от ЗМДТ, промяната в отчетната стойност на трите спорни сгради Аерозолен цех, Помпена станция и Производствен корпус – Алуминиеви и ламинирани туби поражда данъчен ефект, считано от първи януари на следващата преустройството година, т. е. от 01.01.2017г., но тъй като в подадената в срока по чл. 14 ЗМДТ на 21.04.2016г. декларация по чл.14 преустройството е било декларирано като сграда с ново наименование, облагането ревизиращите са извършили по чл.15, ал.1 ЗМДТ, като за новопостроена сграда. Според приложимата редакция на чл.14, ал.3 на ЗМДТ от 2016г. (ДВ, бр. 98 от 2010г., в сила от 01.07.2011 г.), при промяна на някое обстоятелство, което има значение за определяне на данъка, данъчно задължените лица уведомяват общината по реда и в срока по ал. 1. Подадената декларация по чл. 14 ЗМДТ обаче не обвързва дружеството-жалбоподател по абсолютен начин и при възникнали разминавания в данните е налице възможност за законосъобразно установяване на основанието и размера на публичното задължение, както от общинските органи по приходите, така и от съда. Установява се, че отчетните

стойности на недвижимите имоти, декларирани от дружеството на 21.04.2016г. не са били отразени по данъчната му партида своевременно, като са правени т. нар. „служебни влизания“ в партидата на 27.04.2016г. и на 26.05.2016г. и са правени служебни корекции, което е недопустимо. Декларираната от дружеството на 21.04.2016г. отчетна стойност на имотите е 9 687 747,58лева, а в партидата те са останали с отчетна стойност 4 759 209,58лв. до второто служебно влизане на 26.05.2016г. От друга страна, на вещото лице е обяснено от счетоводството на жалбоподателя, че са били извършвани промени в счетоводната политика, с които е прието отчитане на инвестиционните имоти по пазарни стойности, вместо по историческа стойност, считано от 01.01.2015г., но впоследствие, дружеството се е върнало към първоначално прилагания модел на оценяване - по цена на придобиване. Счетоводните записвания за привеждане стойностите на инвестиционните имоти към справедлива стойност са били анулирани, но чрез изтриване на анулираните счетоводни трансакции в системата, а не чрез сторно с обратен знак, поради което и не са останали доказателства за тези стойности. Въпросната данъчна декларация от м.02.2015г. е във връзка с променения модел на отчитане на инвестиционните имоти (от метод на историческа стойност на отчитане на имотите към метод на пазарна стойност) и по-ниските отчетни стойности са прилагани през 2015г., като са останали по партидата до 26.05.2016г.

Въпреки липсата на доказателства за отчетните стойности на имотите по време на смяна на счетоводната политика, съпоставката на отчетните стойности на активите, които са процесни по делото, извършена от вещото лице между представените в счетоводството на дружеството Оборотни ведомости (с/ка 224 „Инвестиционни имоти“) за годишните отчетни периоди 2015г., 2016г., 2017г., 2018г. и 2019г. с отчетните стойности на имотите по данни от Оборотните ведомости (с/ка 224 „Инвестиционни имоти“) за същите годишни отчетни периоди, находящи се по делото, е показала пълно сходство между тях. Предвид представената Оборотна ведомост за периода 01.01.2015г. – 31.03.2015г., към констатациите за отчетните стойности на активите по с/ка 224 „Инвестиционни имоти“ от основното заключение (стр. 25 до 30, в т.ч. и Таблица № 8), вещото лице в допълнителното заключение обобщава, че към 01.01.2015г. имотите са с отчетна стойност, общо в размер на 9652147,00 лв. Салдото в размер на 9864919,68 лв. към 31.12.2015г. е различно от салдото в размер на 9652147,00 лв. към 01.01.2015г., не поради промяна на отчетни стойности на имоти, а в следствие на отписване на отчетна стойност на „Аерозолен цех“ и „Производствен корпус–алуминиеви и ламинирани туби“ и завеждане на „Разходи за придобиване на инвестиционен имот – реконструкция на цех“, през 2015г. Както за отчетен период 2015г., така и за отчетните периоди 2016г., 2017г., 2018г., 2019г., отчетните стойности в годишен аспект от основното заключение на вещото лице остават без промяна.

С обжалвания РА № СФД21-РД77-5/29.01.2021г. по отношение на собствените на „Арома Риъл Естейт“ АД процесни недвижими нежилищни имоти са установени задължения и лихви за просрочие върху тях общо в размер на 133 894,16 лева, в т.ч. за ДНИ - 4 505,44 лева и лихви ДНИ - 2 247,42 лева; за ТБО - 83 979,70 лева и лихви ТБО в размер на 43 161,60 лева за ревизирания

период от 01.01.2015г. до 31.12.2019г.

По изложените по-горе правни аргументи и предвид изключителната фактическа сложност на спора, съдът приема за най-пълно съобразени със събраните доказателства по делото и разпоредбите на ЗМДТ, направените от вещото лице А. преизчисления на основите за облагане и следващите се задължения във вариант IV на допълнителната СИЕ от 03.02.2023г. (лист 489 от делото). Жалбата следва частично да се уважи и РА да се измени, като се определят задължения на „Арома Риъл Естейт“ АД по отношение на собствените му недвижими нежилищни имоти, находящи се на територията на Столична община, представляващи земя и сгради, а именно: Урегулиран поземлен имот (УПИ), находящ се в [населено място], район „Н.“,[жк], местност „НПЗ-И. - запад II част , [улица], целия с площ от 33 046 кв. м. с идентификатор № 68134.1369.2059 по КККР, ведно с построените в същия имот сгради, за ревизирания период от 01.01.2015г. до 31.12.2019г., както следва: Задължения и лихви за просрочие върху тях общо в размер на 122 499,61 лева, в т.ч. за ДНИ – 1833,83 лева и лихви ДНИ – 1072,05 лева; за ТБО – 78713,94 лева и лихви ТБО в размер на 40879,79 лева

При този изход на делото на жалбоподателя се дължат разноски, съобразно уважената част от жалбата в размер на 707/седемстотин и седем/ лева от общо претендирани 8311 лева, а на ответника следва да се присъди поисканото юрисконсултско възнаграждение, съобразно отхвърлената част, на основание чл.161, ал.1 от ДОПК и чл.7, ал.2, т.5 вр. с чл.8 от Наредба №1 от 09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в редакцията към датата на образуване на делото, в размер на 3980 /три хиляди деветстотин и осемдесет/ лева.

Водим от горното АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – С. град, III-то Административно отделение, 11-ти състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалбата на „Арома Риъл Естейт“ АД Ревизионен акт № СФД21-РД77-5/29.01.2021г., издаден от органи по приходите при дирекция ОП, СО, потвърден с Решение № СОА21-РД28 -12/09.04.2021г. на Кмета на Столична община, като определя по отношение на собствените на дружеството недвижими нежилищни имоти, находящи се на територията на Столична община, представляващи земя и сгради, а именно: Урегулиран поземлен имот (УПИ), находящ се в [населено място], район „Н.“,[жк], местност „НПЗ-И. - запад II част , [улица], целия с площ от 33 046 кв. м. с идентификатор № 68134.1369.2059 по КККР, ведно с построените в същия имот сгради, за ревизирания период от 01.01.2015г. до 31.12.2019г. задължения и лихви за просрочие върху тях общо в размер на 122 499,61 лева, в т.ч. за ДНИ – 1833,83 лева и лихви ДНИ – 1072,05 лева; за ТБО – 78713,94 лева и лихви ТБО в размер на 40879,79 лева.

ОТХВЪРЛЯ жалбата в останалата част за 11394,55 лева главница и лихви за просрочие общо.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Арома Риъл Естейт“ АД 707/седемстотин и седем/ лева разноски по делото.

ОСЪЖДА „Арома Риъл Естейт“ АД да заплати на Столична община
юрисконсултско възнаграждение в размер на 3980 /три хиляди деветстотин и
осемдесет/ лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: