

# РЕШЕНИЕ

№ 10199

гр. София, 27.06.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 80 състав,**  
в публично заседание на 13.06.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Виржиния Петрова**

при участието на секретаря Десислава В Симеонова, като разгледа дело номер **77** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.156–чл.161 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК) вр. чл.4, ал.1 от Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ).

Образувано е по жалба, подадена от „ХИТ ИММОБИЛИЕН СОФИЯ“ ЕООД,[ЕИК] срещу Ревизионен акт №СФД22-РД77-131/10.10.2022г., издаден от Е. К. К. на длъжност „началник на отдел“ „Ревизии и събиране на вземания” (РСВ), към дирекция „Общински приходи“ (ОП), възложил ревизията и В. М. П. на длъжност „главен инспектор” в отдел РСВ към дирекция ОП, ръководител на ревизията, органи по приходите, служители на Столична общинска администрация, потвърден с Решение №СОА22-РД28-47/29.11.2022г. на кмета на Столична община.

Жалбоподателят поддържа незаконосъобразност на оспорения РА, като постановен при неправилно приложение на материалния закон, съществени процесуални нарушения и несъответствие с целта на закона. Излага съображения, че обекти на облагане по реда на ЗМДТ са само поземлените имоти и сградите и същото не следва да се разпростира по тълкувателен път върху други елементи на имуществото на лицето, които не представляват поземлени имоти, сгради или самостоятелни обекти и сгради. Подробни доводи навежда в жалбата и депозираните писмени бележки.

Моли съда да отмени обжалвания ревизионен акт, ведно със законните последици.

В хода на съдебното производство жалбоподателят се представлява от адв.Й. и адв.Й., които пледират за отмяна на ревизионния акт по съображения, изложени в жалбата, в

хода на устните състезания по делото и в депозираните писмени бележки. Претендират присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът- кмет на Столична община, чрез процесуалния представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на заявления от жалбоподателя размер на адвокатското възнаграждение. Подробни аргументи излага в писмени бележки.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите и възраженията на страните, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

На „ХИТ ИММОБИЛИЕН СОФИЯ“ ЕООД,[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място] е извършена ревизия от Дирекция „Ревизии и събиране на вземания“ за определяне на задължения за местен данък недвижими имоти и такса битови отпадъци за периода 01.01.2021г. до 31.12.2021г.

По делото не е спорно, че имотите, обект на ревизията са собственост на дружеството-жалбоподател.Същото се установява и от приложените по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №166, том II, рег.№3821, дело №315 от 27.04.2005г.; Констативен нотариален акт №16, том III, рег.№7083, дело №348 от 17.11.2017г.; Договор за продажба на недвижими имоти от 11.03.2004г. и Разрешение за ползване №СТ-12-426/17.08.2005г.

По описание, съгласно цитираните документи за собственост, имотите представляват: нежилищен имот, земя и сграда, находящи се в район „В.“, [улица], представляващи УПИ, в което дружеството е собственик на 45661кв.м., заедно с Търговски обект магазин с РЗП-10610,18кв.м., будка КПП с РЗП-9кв.м. и будка КПП с РЗП-9кв.м.; нежилищен имот, земя и сграда, находящи се в район „В.“, [улица], представляващи ПИ с площ 29232кв.м. и сграда с РЗП-8068кв.м.; и нежилищен имот, земя и сграда, находящи се в район „М.“,[жк], [улица], представляващи УПИ, в което дружеството е собственик на 37153кв.м., заедно с Търговски обект-магазин с РЗП-13498,56кв.м.

Въз основа на Заповед за възлагане на ревизия (ЗВР) с рег.№СФД22-РД01-9/07.03.2022г., издадена на основание чл.112 и чл.113 ДОПК, при условията на чл.155, ал. 4 от ДОПК е възложена ревизия от Е. К. К., органа възложил ревизията на длъжност „началник отдел“ в отдел „Ревизионен контрол“ към дирекция „Ревизии и събиране на вземанията“ при Столична община, оправомощен с разпореждане с рег.№СФД20-ВК66-16/16.01.2020г. издадено от Директора на дирекция „Общински приходи“ при СО, упражняващ правомощията на териториален директор на НАП.

В заповедта е посочен обхват на ревизията: Данък недвижими имоти от 01.01.2021г. до 31.12.2021г. и Такса битови отпадъци за същия период, като обект на ревизията са нежилищните имоти и е определен срок до три месеца.

Заповед за възлагане на ревизия, искане за предоставяне на документи и писмени обяснения от задълженото лице (ИПДПОЗЛ), както и последваща ЗИЗВР и допълнително ИПДПОЗЛ са връчени редовно на упълномощено от жалбоподателя лице-С. Н..

В изпълнение на издадените ЗВР и във връзка с чл.117 от ДОПК е изготвен Ревизионен доклад (РД) с рег.№ СФД22-ТД26-2612/05.08.2022г. Срещу същия, в законово установения срок съгласно чл.117, ал.5 ДОПК, е подадено писмено възражение. Ревизираното дружество е възразило срещу констатациите на

ревизиращите органи, излагайки подробни доводи за недължимост на начислените данъци и такси, идентични с изложените в жалбата, иницирала настоящото производство.

Ревизията е приключила с оспорения Ревизионен акт /РА/ №СФД22-РД77-131/10.10.2022г., потвърден с посоченото по-горе решение на кмета на Столична община.

От приложените по делото Заповед с рег.№СОА20-РД09-Ю72/15.01.2020г. издадена от кмета на Столична община на основание чл.44, ал.2 от ЗМСМА и Разпореждане с рег.№СФД20-ВК66-16/16.01.2020г. издадено от директора на дирекция ОП се установява материалната компетентност на органите издали ЗВР, РД и РА. Същата не се оспорва по делото.

С обжалвания РА са установени задължения за данък недвижими имоти /ДНИ/ и такса битови отпадъци /ТБО/ за притежаваните нежилищни недвижими имоти, находящи се на територията на Столична община, в районите: „Н./В.“ и „М.“, за периодите от 01.01.2021г. до 31.12.2021г., като са определени задължения по вид, основание и размер, отразени в таблица №1 на стр.30 от РА, раздел I: „установяване“, както и в таблица №2 на стр.31 от РА, раздел II: „прихващане“ и таблица №3 на стр.32 от РА. Същите, според РА, възлизат в размер общо на 98 497.85 лева (деветдесет и осем хиляди четиристотин деветдесет и седем лева и осемдесет и пет стотинки), в т.ч. за ДНИ в размер на 13 645.26 лева; за лихви ДНИ в размер на 1 292.88 лева; за ТБО в размер на 76 369.58 лева; за лихви ТБО в размер на 7 190.13 лева, както са посочени в таблица 1 на стр.30 от РА.

В срока по чл.155, ал.1, вр. чл.146 ДОПК горестоящият административен орган, кметът на Столична община, е постановил Решение №СОА22-РД28-47/29.11.2022г. на кмета на Столична община, с което е оставена без уважение жалбата срещу издадения ревизионен акт.

По делото са приети доказателствата, представени с административната преписка и с жалбата, както и представените от страните в хода на съдебното производство.

Изслушани са заключения на съдебно-техническа, съдебно-икономическа, на основна и допълнителна съдебно-счетоводна експертизи, неоспорени от страните и приети по делото.

Видно от заключението на съдебно-техническата експертиза, което съдът кредитира като добросъвестно и компетентно, жалбоподателят използва счетоводни сметки с номера 201-земи, гори и трайни насаждения, 203-сгради, 204-машини съоръжения и оборудване и 206-стопански инвентар.Анализирайки същите и отразените счетоводни операции в инвентарната книга на дружеството, експертът е разделил типовете активи по вид, като е съобразил техническите стандарти за класификация на сградите и съоръженията в строителството, КСС и Българските стандарти за оценяване на активи (БСО) и е селектирал същите в четири раздела: „сгради“; „съоръжения“; „машини“ и „оборудване и инвентар“. Същият е посочил в таблица №1 Списък на инвентарните обекти, които представляват сгради или са част от сгради, в таблица №2 Списък на инвентарните обекти, които не представляват част от сградите, а имат характер на елементи на техническата инфраструктура, машини, съоръжения, устройства или инвентар и Таблица №3 Списък с машини, съоръжения или инвентар, които не могат да бъдат отстранени/демантирани от сградата без съществено увреждане на същата и/или на съответните елементи (машини, съоръжения, устройства и инвентар).

От заключението на съдебно-икономическата експертиза за обекти ХИТ-М. и

ХИТ-Л., са остойностени активите отразени по сметка 201-земя, 203-сгради, сметка 204-машини и сметка 206-стопански инвентар и офис обзавеждане. Остойностена е и земята като са взети предвид и деклариранияте количествени и качествени подобрения декларирани с декларации по чл.14 от ЗМДТ.

От заключенията на първоначалната счетоводна и допълнителната съдебно-счетоводна експертиза се установява, че в счетоводството на жалбоподателя за ревизирания период сградите, съоръженията и предавателните устройства, административните съоръжения и апаратура и стопанския инвентар се отчитат отделно, в отделни счетоводни сметки. Дружеството спазва изискванията на МСС 16 за обособяване на класове активи и използва в счетоводството си и във финансовите си отчети следните класове активи: земи и терени – счетоводна сметка 2000; Сгради – счетоводна сметка 2020; Съоръжения, предавателни устройства и преносители на електрическа енергия – счетоводна сметка 2021; Административни съоръжения и апаратура – счетоводна сметка 2040. Във финансовите отчети, отчетните и балансовите стойности и амортизациите на отделните класове активи – земи, сгради, съоръжения и апаратура и другите активи са оповестени отделно. Възприетата счетоводна политика на жалбоподателя относно счетоводното отчитане и оповестяването във финансовите отчети на земите, сградите, съоръженията, машините, апаратурата и стопанския инвентар, съгласно гореизложеното отговаря на изискванията на приложимите счетоводни стандарти. Според заключението на вещото лице, дължимият данък върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци за 2021 год. е изчислен въз основа на определената от вещото лице данъчна основа на земята и сградите, след определяне по счетоводни данни отчетната стойност на земята и сградите към 1 януари на годината от ревизирания период. В заключението са съобразени подадените декларации за заплащане на такса битови отпадъци по чл.24 от НОАМТЦУСО и е взело предвид за данъчна основа, по-голямата от отчетната стойност или данъчната оценка на процесните имоти.

На поставените въпроси вещото лице по допълнителната съдебно-счетоводна експертиза е дало заключение, че имотите на жалбоподателя са предназначени за отдаване под наем на трети лица и за извличане на доходи от наем и лизинг. Предвид това, същите се отчетени по реда на МСС 40 като инвестиционни имоти. След първоначалното признаване на активите, жалбоподателят прилага счетоводна политика на модел на цена на придобиване в съответствие с изискванията на МСС 16. МСС 40 не изисква инвестиционните имоти да бъдат осчетоводявани като общ актив, всички елементи на който да се считат по дефиниция за земя и сгради. Предполага се отделно класифициране, счетоводно отчитане и оповестяване на класовете активи, групирани в отделни класове активи-земя, сгради и всички останали групирани в отделни класове съобразно различния им полезен срок и различните съображения за тяхната преоценка и обезценка.

След приемането на заключението на съдебно-техническата експертиза е допусната допълнителна задача на вещото лице изготвило ССЕ, с което е установена отчетната стойност и данъчната основа на поземлените имоти и сградите като бяха включени всички елементи и инвентарни обекти, които според заключението на СТЕ представляват сгради или части от сгради, както и тези, които са трайно прикрепени към сградите. От заключението на ССЕ и допълнителната такава се установява, че всички активи на жалбоподателя се водят отделно, с отделни инвентарни номера като са групирани по счетоводни сметки в класове активи.

Този извод напълно кореспондира с извода направен от вещото лице изготвило СИЕ.В.л. Г. е определил отчетната стойност на сградите на по-ниска стойност, спрямо тези определени от в.л.К..Той заяви също при изслушването му, че счетоводните стандарти не допускат различни категории активи да бъдат групирани като общ актив и не се допуска амортизируеми активи да бъдат включвани като общ актив с неамортизируеми.

В счетоводството на жалбоподателя е организирано аналитично отчитане по класове активи, като се прилагат следните счетоводни сметки: Земи и терени–счетоводна сметка 2000; Сгради– счетоводна сметка 2020; Съоръжения, предавателни устройства и преносители на електрическа енергия–счетоводна сметка 2021; Административни съоръжения и апаратура и други активи – счетоводни сметки 204 и 209. В рамките на същите класове е организирано аналитично отчитане по класове активи и по отделни инвестиционни имоти с различно местоположение („Л.” и „М.”).

Вещото лице е изчислило разликата между задълженията за данък върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци, установени в обжалвания ревизионен акт за ревизираната година и определените суми на същите задължения, при съобразяване оценката на недвижимите имоти, съобразно заключението на СТЕ и първоначалната ССЧЕ.

В РА за земята и сградите в район „В.”, имотна партида № 7204F33611, е определено задължение за ДНИ общо в размер на 34 201.85 лева и лихви за забава в размер на 2 579.33 лева.Съгласно заключението на вещото лице, изготвило ССЕ, жалбоподателят не дължи главница и лихви за ДНИ за този имот.Резултатът за ревизирания период 2021г. за ДНИ на този имот е определен като надвнесена сума в размер на 26.42 лв. и лихва 1759.01 лв.

По отношение на ТБО за същия имот в РА е установено задължение с общ размер 79776.25 лв. и лихва 6 227.48 лв.В заключението на вещото лице резултатът ТБО е в размер на 5 516.69 лв. и лихва за забава в размер на 544.69 лв.

За земята и сградите в район „М.”, партида №7213F89974, за ДНИ, в РА, на жалбоподателя са установени допълнителни задължения с размер на главницата от 39 020.89 лв. и лихва от 2 912.35 лева, а според допълнителното заключение на вещото лице, установените допълнителни задължения, дължими суми за ДНИ и лихви върху тях са както следва: ДНИ – дължима сума за внасяне в размер на 414.38лева и лихва върху нея в размер на 39.08 лева.

По отношение на ТБО за имоти, партида №7213F89974, в РА е установено допълнително задължение–дължима сума за ТБО, с размер на главницата от 87 933.45лева и лихва върху същата сума от 6 797.90лева, а съобразно допълнителното заключение на вещото лице ТБО за внасяне– дължима сума за ТБО за ревизирания период е в размер главница от 11 176.03 лева и лихва от 1 102.17лева.

Съдът приема заключенията на вещите лица като добросъвестни, компетентни и неоспорени от страните по делото.

От правна страна:

Жалбата пред съда е подадена в срока по чл.156, ал.1 от ДОПК, от надлежна страна и е процесуално допустима, поради което следва да бъде разгледана по

същество.

Съгласно чл.160, ал.2 съдът преценява законосъобразността и обосноваването на ревизионния акт, като извършва проверка дали е издаден от компетентен орган и в съответната форма, спазени ли са процесуалните и материално правните разпоредби по издаването му. Оспореният ревизионен акт е издаден от компетентен орган съгласно чл.119, ал.2 ДОПК, вр.чл.4, ал.1 и ал.3 от ЗМДТ, в предвидената от закона форма чл.120, ал.1 ДОПК.

Съобразно чл.4, ал.4 ЗМДТ със Заповед №СОА20-РД09-1362/14.02.2020г. на кмета на СО са определени за органи по приходите служители, заемащи съответни длъжности в дирекция „Ревизии и събиране на вземанията“ при СО, сред които са и длъжностите, заемани от издателите на РА.

Издателят на ЗВР е оправомощен с Разпореждане рег.№СФД20-ВК66-16/16.01.2020г. на директора на дирекция „Общински приходи“ при СО.

Между страните по делото е налице несъгласие относно начина на определяне размера на задълженията за ДНИ и ТБО, като спорният въпрос е дали при определяне на данъчната основа за облагане, въз основа на отчетната стойност на поземлените имоти, в същата следва да бъдат включени всички активи, включително всякакви машини, съоръжения, офис оборудване и стопански инвентар, както е подходено при издаването на РА или не.

В хода на производството приходните органи са установили, че имотите, обект на ревизията са собственост на дружеството жалбоподател, съгласно посочените по-горе документи за придобиване и Разрешение за ползване №СТ-12-426/17.08.2005г.

Ревизираните обекти са декларирани, както следва:

1.За нежилищен имот-земя и сграда, находящи се в район „В.“, [улица], представляващи УПИ, в което дружеството е собственик на 45 661кв.м., заедно с Търговски обект - магазин с РЗП-10610,18кв.м., будка КПП с РЗП-9кв.м. и будка КПП с РЗП-9 кв.м. са подадени декларации от страна на ревизираното дружество:

-Декларация по чл.14 от ЗМДТ с вх.№ [ЕГН]/13.11.2012г., в която е декларирана земя, с площ 61886,85кв.м., с отчетна стойност 5 953 405,61лв. и сгради: Търговски обект магазин с разгъната застроена площ 8068кв.м., с отчетна стойност 3 637 036,90лв., Търговски обект магазин с разгъната застроена площ 11175кв.м., с отчетна стойност 5 271 528,84лв. Общата отчетна стойност на имота е 14 861 971,35лв.;

-Декларация по чл.14 от ЗМДТ с вх.№ [ЕГН]/19.04.2017г., в която е декларирана земя с площ 45661кв.м., с отчетна стойност 3 629 684,21лв. и сграда Търговски обект магазин с разгъната застроена площ 11175кв.м., с отчетна стойност 5 271 528,84лв. Общата отчетна стойност на имота 8 901 213,05лв.;

-Декларация по чл.14 от ЗМДТ с вх.№[ЕГН]/17.10.2019г., в която е декларирана земя с площ 45661кв.м., с отчетна стойност 3 629 683,21лв. и сгради: Търговски обект магазин с разгъната застроена площ 742,28кв.м., с отчетна стойност 5 252 238,92лв., други нежилищни, будка КПП с разгъната застроена площ 9кв.м., с отчетна стойност 9 644,96лв. и други нежилищни-будка КПП с разгъната застроена площ 9кв.м., с отчетна стойност 9 644,96лв. Общата отчетна стойност на имота е 8 901 211,98лв. Установено е, че имотът се облага по ЗМДТ, считано от 01.01.2013г., като за имота е открита партида №7204F33611.

2.За нежилищен имот, земя и сграда, находящи се в район „М.“,[жк], [улица], представляващи УПИ, в което дружеството е собственик на 37153кв.м., заедно с

Търговски обект магазин с РЗП-13498,56кв.м. е подадена декларация по чл.14 от ЗМДТ с вх.№ 6741/20.11.2012г., в която е декларирана земя, с площ 37144кв.м., с отчетна стойност 4 136 201,65лв. и сграда Търговски обект магазин с разгъната застроена площ 9 502кв.м., с отчетна стойност 7 581 219,75лв., като общата отчетна стойност на имота е 11 717 421,40лв.

Подадена е декларация по чл.14 от ЗМДТ с вх.№[ЕГН]/18.10.2019г., в която е декларирана земя с площ 37153,00кв.м., с отчетна стойност 4 136 201,65лв. и сгради: Търговски обект магазин с разгъната застроена площ 13498,56кв.м., с отчетна стойност 7 489 861,31лв., други нежилни, автомивка с разгъната застроена площ 74кв.м. с отчетна стойност 74000,00лв., други нежилни, будка склад с разгъната застроена площ 9кв.м. с отчетна стойност 8679,22лв. и други нежилни, будка склад с разгъната застроена площ 9кв.м. с отчетна стойност 8 679,22лв., като общата отчетна стойност на имота е 11 717 421,40лв. Установено е, че имотът се облага по ЗМДТ, считано от 01.01.2013г., и за него е открита партида №7213F89974.

В хода на ревизионното производство са извършени поредица от процесуални действия от ревизиращите с цел изясняване и установяване на относимите факти от значение за установяване и събиране на публичното общинско вземане, изискани са и представени документи и писмени обяснения от ревизираното лице.

На жалбоподателя са надлежно връчени ИПДПОЗЛ, по които същият е представил писмени доказателства.

Ангажирани са и допълнителни писмени доказателства от страна на ревизираното дружество.

По доводите за нарушения при приложението на материалния закон съдът намира следното:

В хода на ревизията органите по приходите са прегледали и анализирали счетоводните документи и подадените декларации по чл.14 от ЗМДТ и са ги съпоставили с информацията в имотните и данъчните регистри на Столична община. Задълженията за ДНИ и ТБО са изчислени и описани в ревизионния доклад /РД/ за всеки имот поотделно. В РД ревизиращият екип е констатирал разлика между сбора на отчетните стойности на имотите по сч. сметка 201 „Земи“ и сбора на отчетните стойности на имотите по данъчни декларации и разлика между сбора на отчетните стойности на имотите по сч. сметка 224 „Инвестиционни имоти“ и сбора на отчетните стойности на същите имоти по данъчни декларации. Органите по приходите са обложили разликите в отчетните стойности, като по аналогия, всички активи, съоръжения, машини, оборудване и други, като асансьори, климатици, тръбопроводи, шахти, кабели, противопожарни инсталации и т.н. са приети за един имот.

Ревизиращият екип приема отчетната стойност на всички посочени по-горе имоти за данъчна основа при определяне на спорните задължения, съгласно представените от жалбоподателя счетоводни книжа, съгласно които дружеството жалбоподател е оповестило в „отчетната стойност“ на инвестиционните имоти, всички активи, които са неделима част, а не признати отделно като имоти, машини и съоръжения. В РА е прието, че всички активи са отчетени като една позиция, в изпълнение на критериите за признаване, т.е. в съвкупността си, като цяло, носят икономическа изгода за предприятието и без които инвестиционните имоти не биха могли да изпълняват своето предназначение, доколкото за цитираните ревизирани периоди по силата на чл.21, ал.1 ЗМДТ, данъчната оценка на недвижимите имоти на

предприятията е по-високата, между отчетната им стойност и данъчната оценка по Приложение № 2 ЗМДТ. Ревизиращият екип е счел, че разпоредбата на §1, т.17 ДР на ЗМДТ определя, че отчетната стойност е стойността, по която активът се води счетоводно в предприятието. Тя може да бъде историческа цена на придобиване при счетоводно завеждане на актива или обезценената/преоценена негова стойност, когато е извършена оценка след първоначалното му счетоводно завеждане. Следователно, релевантна за определяне размера на задълженията за ДНИ и ТБО следва да е стойността, на която активът е заведен счетоводно - СС №4, т.2.

Отчетната стойност и данъчната основа на собствените на дружеството жалбоподател урегулирани поземлени имоти – земя, не е спорна между страните. Съответно, не са спорни и задълженията за ДНИ и ТБО за земята, тъй като те са изчислени върху безспорни отчетни стойности, декларирани от жалбоподателя и приети в РА.

Спорен е, както бе посочено, въпросът дали данъчната основа и отчетната стойност на сградите и обектите в сгради, следва да включва при счетоводно завеждане на сградите не само тяхната стойност, но и всички движими вещи, машини и съоръжения, както и тази на самостоятелните елементи на инженерната инфраструктура, които не са част от сградите или земята и които не са прикрепени към сградите по начин, че да могат да бъдат отделени от тях, без увреждане на сградата или на съответната машина или съоръжения.

Съдът намира определените в оспорения РА, задължения за ДНИ и ТБО за нежилищните имоти за неправилни и незаконосъобразни.

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗМДТ данъчната оценка на недвижимите имоти на предприятията е по-високата между отчетната им стойност и данъчната оценка. Видно от цитирания текст, същият допуска предприятията да притежават имоти за жилищни и нежилищни нужди като определя два способа за изчисляване на данъчната основа за ДНИ при двата вида имоти. За жилищните имоти ДНИ се изчислява върху данъчната оценка, съгласно приложение №2 към закона, а за нежилищните имоти ДНИ се изчислява върху по-високата от двете стойности-оценката по приложение №2 или отчетната стойност. Аналогични са разпоредбите при определяне на ТБО.

По делото изслушаното и прието без оспорване заключение на съдебно-техническа експертиза, в което е посочено кои обекти представляват сгради или части от сгради, кои са прикрепени към сградите по начин, така че не могат да бъдат отделени или демонтирани без увреждане на сградата или без увреждане на съответното монтирано в сградата оборудване, съоръжение или инвентар и кои представляват движими вещи, машини, оборудване, инвентар или самостоятелни инженерни съоръжения, които не са подобрения или приращения към сгради.

Видно от заключението на основната ССЧЕ, поради обстоятелството, че жалбоподателят отдава под наем земите и сградите, същите се отчитат по реда на МСС – 40, в съответствие с § 8, б.“в“ от същия. По делото е безспорно, че дружеството -жалбоподател признава първоначално инвестиционните си имоти по цена на придобиване, увеличена с разходите по сделката по придобиване като спазва § 20 от МСС 40. Последващата оценка и отчитане на инвестиционните имоти се извършва съобразно счетоводна политика на цена на придобиване, предвидена в МСС 40 и прилагана последователно за всички инвестиционни имоти.



Съдът споделя становището, че в съответствие с § 56 от МСС 40 жалбоподателят следва да прилага за счетоводното отчитане на отделните си класове активи МСС 16 – имоти, машини и съоръжения, което е и сторил. В изпълнение изискванията на МСС 16 за счетоводно отчитане по отделни класове активи, правилно същият отчита отделно, по отделни счетоводни сметки, земите, сградите, съоръженията, апаратурата и другите си активи. Жалбоподателят оповестява счетоводната си политика относно инвестиционни имоти по отделни класове активи с техните отчетни стойности, натрупани амортизации и балансови стойности за отделните класове и оповестява всички другите елементи, изисквани от стандартите, като приходите си от наеми и др.

При тези обстоятелства, съдът приема, че възприетата счетоводна политика на жалбоподателя относно счетоводното отчитане и оповестяването във финансовите отчети на земите, сградите, съоръженията, машините, апаратурата и стопанския инвентар, отговаря на изискванията на приложимите счетоводни стандарти.

Предвид изложеното, и като съобрази и заключението на първоначалната ССЧЕ, съдът намира, че МСС 40 не изисква инвестиционните имоти да бъдат осчетоводявани като общ колективен актив, всички елементи на които да се считат по дефиниция за земя и сгради. Напротив, и МСС 40, и МСС 16 предполагат отделно класифициране, счетоводно отчитане и оповестяване на земята, сградите и всички останали активи, групирани в отделни класове съобразно различния им полезен срок и различните съображения за тяхната преоценка.

Обект на облагане, съгласно чл. 10 от ЗМДТ, са урегулираните поземлени имоти, сградите и самостоятелните обекти в сгради, а данъчната основа на тези облагаеми обекти е отчетната стойност на тези именно облагаеми обекти. На облагане подлежат поземлените имоти, сградите и обектите в сгради, без да бъдат включени в тях всякакви движими вещи, машини, съоръжения и оборудване, както и самостоятелни и отделни инженерни съоръжения, които се отчитат по реда на МСС 40, тъй като се използват в дейността по отдаване под наем. Тази разпоредба урежда по императивен начин облагаемите недвижими имоти, като ги ограничава до поземлените имоти, сградите и самостоятелните обекти в сгради.

От горното следва извод, че не всички и всякакви имущества на задължените лица подлежат на облагане с ДНИ и ТБО – ДНИ и ТБО не са общи имуществени данъци, с които да се облага цялото движимо и недвижимо имущество на лицата. Тези публични задължения имат точно определен обект на облагане. Този обект включва поземлените имоти, описани в чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ, сградите и самостоятелните обекти в сгради.

За разлика от данъка по чл. 44 от ЗМДТ върху възмездно прехвърляне на недвижимо имущество, който има за обект на облагане всички недвижими имоти, обектът на облагане с ДНИ и ТБО е по-ограничен и включва само поземлените имоти по чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ, сградите и самостоятелните обекти в сгради. Това следва и от методиката за изчисляване на данъчната оценка по Приложение № 2 към ЗМДТ, която предвижда изчисляване на данъчната оценка на земи и сгради и не съдържа правила за изчисляване на данъчна основа на движими вещи или на други недвижимости, представляващи земи и сгради.

Следователно, от цитираните разпоредби на ЗМДТ може да се направи извод, че

жалбоподателят е данъчно задължено лице само за урегулираните си поземлени имоти и сградите си, съответно – обекти и части от сгради, а не за цялото си имущество, което ползва във връзка с дейността си по отдаването под наем на земите и сградите на трети лица и което той отчита по реда на МСС 40 във връзка с МСС 16.

В настоящият случай счетоводното отчитане на имотите е като инвестиционни имоти и е регламентирано в Счетоводен стандарт (СС) 40 „Отчитане на инвестиционни имоти“. Съгласно т.7 от СС 40, дружеството трябва да избере като своя счетоводна политика един от двата възможни модела за последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им придобиване, а именно: модела на цената на придобиване или модела на справедливата стойност.

Видно от заключението на ССЧЕ жалбоподателят е избрал модела на цената на придобиване, като впоследствие в рамките на същите класове, е организирано аналитично отчитане, по класове активи и по отделни инвестиционни имоти с различно местоположение („Л.” и „М.”), което е довело до увеличение на отчетната стойност на инвестиционните имоти. СС 40 дава право на дружеството да избере модела на последващо оценяване, а не определя при какви условия следва да се приложи единия или другия модел. Следователно предприятието има пълна свобода при избиране на конкретния модел на последващо оценяване на инвестиционните имоти. МСС 40 и МСС 16 не изискват отчетната стойност на сградите да бъде увеличавана със стойността на други самостоятелни класове активи. В тази връзка, съдът съобрази § 30 и § 37 от МСС 16, които изискват съответните активи да бъдат отчитани като отделни позиции, а не като общ актив – сграда. Така, § 30 предвижда, че „след признаване като актив дадена позиция от имоти, машини и съоръжения се отчита по нейната цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка“. Следователно, въпросния стандарт предполага отчитането на активите – имоти, машини, съоръжения, по отделни позиции, а не съвкупно като общ актив.

В конкретния случай, през ревизирания период, дружеството е избрало модела на цената на придобиване, като съгласно заключението на вещото лице „след първоначалното признаване на активите, жалбоподателят прилага счетоводна политика на модел на цена на придобиване в съответствие с изискванията на МСС 16” за последващо оценяване на инвестиционните си имоти.

Видно от заключението на първоначалната ССЧЕ, дружеството не е променяло избрания модел за последващо оценяване през ревизираните години. Доказателство за това, че същият е този на цената на придобиване, е оповестената счетоводна политика от дружеството в публикуваните годишни финансови отчети (ГФО) за разглеждания период. За разглеждания период дружеството е оповестило, че прилага модела на цената на придобиване на инвестиционните си имоти, което е видно от ГФО за съответните последващи периоди, а последващото оценяване, съгласно модела на цената на придобиване е регламентирано в т.9.1 от СС 40.

Съгласно посочената разпоредба, след първоначалното признаване, предприятието, което избира модела на цената на придобиване, трябва да оценява всеки от своите инвестиционни имоти, съгласно СС 16- „Дълготрайни материални активи.“ Следователно, по отношение на последващото отчитане на инвестиционните имоти СС 40 препраща към СС 16, в случаите, когато дружеството е избрало модела на цената на придобиване за модел на последващо отчитане на инвестиционните

имоти след тяхното първоначално признаване. В тази връзка, за да бъде определено коректно последващото отчитане на инвестиционните имоти, следва да бъдат взети под внимание изискванията на СС 16. Последващото оценяване на имотите в СС 16 е регламентирано в т.7.1 от стандарта. Същата разпоредба предвижда, след първоначалното признаване като актив, всеки отделен дълготраен материален актив следва да се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Следователно този модел за последваща оценка не допуска (забранява) да се осчетоводяват преоценки на имотите, с изключение на обезценки (намаляване на отчетната стойност), които следва да се извършват, когато са налице хипотезите за това.

Съдът споделя доводите на жалбоподателя, че в случай, че дружество, което прилага модела на цената на придобиване, увеличи отчетната (балансовата) стойност на имот чрез преоценка, това отчитане ще противоречи на избрания модел на последващо оценяване и би довело до недостовирен ГФО и до отчитане в нарушение на счетоводното законодателство.

С оглед гореизложеното, дружеството, избирайки модела на цената на придобиване за последваща оценка на инвестиционните си имоти, следва да отчита тези имоти по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка (т.9.1. от СС 40 и т.7.1. от СС 16).

Съгласно чл.26, ал.1, т.9 от Закона за счетоводството цената на придобиване е покупната цена или себестойността, т.е. справедливата стойност в резултат на преоценката в случая не следва да се взема предвид.

При тези обстоятелства, съдът намира за неправилно отчетната стойност на инвестиционните имоти да бъде увеличена над цената на придобиване през разглеждания период, в резултат на преоценки по справедлива (пазарна) стойност, при избрания от дружеството модел на цената на придобиване, чрез включване на всички активи, включително всякакви машини, съоръжения, офис оборудване и стопански инвентар. Промяната в справедливата стойност на имотите не следва да води до увеличаване на отчетната им стойност, при избрания от дружеството модел на цената на придобиване. Осчетоводяване на промяна в отчетната стойност на инвестиционните имоти в случая би довело до нарушаване изискванията на счетоводното законодателство и възприетата счетоводна политика на дружеството. Отчитайки посочените изисквания на счетоводното законодателство, следва извод, че през разглеждания период отчетната стойност на инвестиционните имоти не следва да бъде повлияна от извършена последваща оценка чрез включване на всички активи, включително всякакви машини, съоръжения, офис оборудване и стопански инвентар.

Отчитайки посочените имоти по отчетна стойност повлияна от извършена преоценка, е довело до неправилно определяне от страна на ревизиращият екип на дължимите суми за ДНИ и ТБО.

Съдът приема, че в случаите, в които земята и сградите се отдават под наем и се отчитат по реда на МСС 40 – Инвестиционни имоти, обектът на облагане за целите на ДНИ и ТБО са поземлените имоти, сградите и самостоятелните обекти в сгради или обектът на облагане не включва движимите вещи, машините, съоръженията, апаратурата, стопанския инвентар и др. и самостоятелните инженерни съоръжения, които не са част от сградите и не са монтирани или инсталирани в тях, а се отчитат като отделни класове активи по реда на МСС 40.

С оглед изложените правни и счетоводни аргументи относно реда за

определяне отчетната стойност на описаните по-горе имоти, съдът намира, че в конкретния случай задълженията за ДНИ и ТБО следва да се изчислят на база отчетна стойност по цената на придобиване за целия ревизиран период като в отчетната им стойност не следва да бъдат включвани всички активи, включително елементи от техническата инфраструктура, машини, съоръжения, офис оборудване и стопански инвентар, които не представляват част от сградите и могат да бъдат отделени и да съществуват самостоятелно / таблица №2 от заключението на СТЕ/. Съдът приема за правилна, определената отчетна стойност от ССЧЕ, съобразена и с констатациите, направени в заключението на СТЕ .

В разпоредбата на чл.26, ал. 1 на НОАМТЦУСО е посочен начина на определяне на данъчната основа за определяне на ТБО за нежилищните имоти на предприятията. Тя се определя пропорционално в промили на база отчетна стойност на имотите, като разпределението на размера на промила е както следва: за сметосъбиране и сметоизвозване; за обезвреждане на битови отпадъци в депа или други съоръжения; за поддържане чистотата на териториите за обществено ползване. Предвид текстовете на цитираните две разпоредби, местният законодател, в лицето на Столичния общински съвет, ясно е разграничил два метода за определяне на базата при изчисляване на ТБО в зависимост от вида на имота-жилищен или нежилищен.

Не е спорно по делото, че сградите са нежилищни, следователно, задълженията за ДНИ и ТБО следва да се изчислят по реда на чл. 21 от ЗМДТ и чл. 26 от НОАМТЦУПСО.

С Протокол за присъединяване на документи с изх. № СФД22-ВК66-403/27.04.2022г. са присъединени доказателства представени от дирекция „Икономика и търговска дейност“, съдържащи събрана информация и документи, за начина по който е организирано и осъществено обслужването на гореописаните имоти-обект на ревизията за ревизирания период от 01.01.2021г. до 31.12.2021г. За целта са събрани и анализирани сключените от Столична община за територията на район „М.“ и „Н./В.“, договори за възлагане на обществена поръчка с предмет „Събиране и транспортиране на битови отпадъци, разполагане и поддръжка на съдове за битови отпадъци, лятно и зимно почистване на улици и други места за обществено ползване“, действащи за ревизираната година, както и съставените и двустранно подписани между страните ежедневни и месечни обобщени констативни протоколи, актовете за установяване на извършените и подлежащи на заплащане видове натурални работи относно почистването на обществените места и инфраструктурата, издадените фактури и други платежни документи, които по надлежния ред са документирани и приобщени към доказателствата във връзка с извършената ревизия.

Събрани са доказателства, касаещи реалното предоставяне на услугата по обезвреждане на битовите отпадъци в депа или други съоръжения, каквито са подписаните от страна на Столична община договори въз основа на които са изготвени месечни актове за приемане и съхранение на неопасни отпадъци за обезвреждането им в депа или други съоръжения, чрез тяхното обработване, депониране, сепариране, съхраняване, транспортиране и т.н., след което са извозени за третиране в изградените на територията на общината депа или други съоръжения обслужващи нуждите на населението, издадените фактури и други платежни документи. Този въпрос не е спорен по делото.

Ангажирани са и доказателства за извършените и разплатени разходи от бюджета на Столична община за дейностите по поддържане чистотата на териториите за

обществено ползване в населените места чрез предоставени писма, картони, справки и др. от дирекция „Финанси“ при СО, както и такива документи, касаещи реалното оказване на услугата обезвреждане на битовите отпадъци в депа и други съоръжения. Приложени са картони за направените разходи по обекти, параграфи и дейности, съдържащи фактурите и концесионерите, по които са начислени и изплатени разходи по кореспондиращите сметки.

По делото е безспорно установено, че имотите на ХИТ И. са предназначени за отдаване под наем на трети лица и за извличане на доходи от наем и лизинг. Предвид на това, същите се отчитат по реда на МСС 40 – Инвестиционни имоти. След първоначалното признаване на активите, жалбоподателят прилага счетоводна политика на модел на цена на придобиване в съответствие с изискванията на МСС 16. Приложимите текстове на МСС 40 и МСС 16 относно този модел са описани в първоначалното заключение на ССЧЕ и коментирани по-горе. Съдът споделя становището на жалбоподателя и това на ВЛ по ССЧЕ, че МСС 16 изисква съответните активи да бъдат разпределени в класове. Разпределението на активите в класове е необходимо поради различния полезен срок на активите, следващите се от това различни амортизационни норми и поради изискванията на § 36 и § 38 от МСС 16 за едновременна преоценка на всички активи от един и същ клас. В § 37 от МСС 16 е дадено примерно изброяване на възможните класове активи и те могат да бъдат например, земя, сгради, машини, моторни превозни средства, обзавеждане и вътрешни инсталации, офис оборудване и др.

В съответствие с това, съдът намира, че правилно в счетоводството на жалбоподателя е организирано аналитично отчитане по класове активи, като се прилагат следните счетоводни сметки: счетоводна сметка 2000 - Земи и терени ; счетоводна сметка 2020-Сгради; счетоводна сметка 2021-Съоръжения, предавателни устройства и преносители на електрическа енергия и счетоводни сметки 204 и 209-Административни съоръжения и апаратура и други активи. Правилно, в рамките на същите класове е организирано аналитично отчитане по класове активи и по отделни инвестиционни имоти.

Предвид изложеното по горе, и като съобрази заключението на ДССЧЕ, което кореспондира с платежните документи, представени по време на ревизията и описани като приложения в РА, намира, че следва да измени оспорения РА, за ревизирания период, по имоти и по-години са както следва:

1. Земя и сгради в район В. - партида № 7204F33611:

-жалбоподателят не дължи главница и лихва за ДНИ за този имот, резултатът за ДНИ на този имот следва да се определи като надвнесена сума в размер на 26.42 лв. и лихва 1759.01 лв.

-по отношение на ТБО за същия имот- от сума внасяне - главница в размер на 79776.25 лева и лихва в размер на 6227.48 лева, на ТБО за внасяне в размер на 5516.69 лева и лихва за забава в размер на 544.69 лева.

2. Земя и сгради в район М. - партида № 7213F89974

-ДНИ- от дължимата сума за внасяне в размер на главницата от 39 020.89 лв. и лихва от 2 912.35 лева на дължимата сума за внасяне в размер на 414.38 лева и лихва върху нея в размер на 39.08 лева.

-По отношение на ТБО – от дължимата сума с размер на главницата от 87 933.45 лева и

лихва върху същата сума от 6 797.90 лева, на ТБО за внасяне в размер главница от 11 176.03 лева и лихва от 1 102.17 лева.

В обобщение на изложеното, съдът намира, че за ревизирия период жалбоподателят, вместо начислените с оспорения РА задължения в размер общо на 98 497.85 лева, в т.ч. за ДНИ в размер на 14938.14; за лихви ДНИ в размер на 1292.88 лева; за ТБО в размер на 83559.71 лева; за лихви ТБО в размер на 7190.13 лева, дължи сумата от 18793.04 лева, в т.ч. за ДНИ в размер на 414.38 лева; за лихви ДНИ в размер на 39.08 лева; за ТБО в размер на 16692.72 лева; за лихви ТБО в размер на 1646.86 лева. Независимо от констатациите, сторени по-горе, че от страна на жалбоподателя са налице надвнесени суми/такива за възстановяване за ДНИ за процесния период в размер общо на 1746.16 лева, съдът счита, че не е в правомощията му в настоящото производство да измени оспорения РА в подобна насока. Такива действия - за прихващане и възстановяване на съответните публични задължения, следва да бъдат предприети в нарочно производство с издаване на съответен Акт за прихващане и възстановяване.

При този изход на правния спор, на страните се дължат разноси съразмерно на отхвърлената и уважената част от жалбата.

В съдебно заседание, ответникът е направил възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение.

Общият материален интерес по делото е 98497.85 лева (деветдесет и осем хиляди четиристотин деветдесет и седем лева и осемдесет и пет стотинки). Минималното адвокатско възнаграждение, определено по реда на чл. 8, ал.1, вр.чл.7, ал.2, т.4 от Наредба № 1/09.07.2004 г., възлиза на 8529.83 лв. По делото е представен списък с разноси от процесуалния представител на жалбоподателя, с който се претендират разноси в общ размер на 13886.08 лв., от които адвокатски хонорар в размер на 11136.48 лв, ДТ-50.00 лв. и депозити за вещи лица в размер на 2699.60 лв.

Съдът намира, че делото е с фактическа и правна сложност, съотносима към уговореното и заплатено адвокатско възнаграждение. Това е така, тъй като по делото са проведени 13 съдебни заседания, с активно участие на страните в доказателствения процес, назначени и изслушани са три основни и една допълнителна съдебни експертизи.

При тези констатации, уговореното и заплатено адвокатско възнаграждение по делото не е прекомерно и същото не следва да бъде редуцирано.

Съобразно размера на уважената част от жалбата  $98497.85 - 18793.04 = 79704.81$  лева / , дължимите разноси на жалбоподателя следва да се определят на 11236.70 лева.

Съобразно отхвърлената част от жалбата – 18793.04 лева, съответното юрисконсултско възнаграждение на ответника възлиза на 293.80 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:**

**ОТМЕНЯ** по жалба на „ХИТ ИММОБИЛИЕН СОФИЯ“ ЕООД с[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място], 1712, район „М.“, [улица], представлявано от М. Г. К., Ревизионен акт №СФД22-РД77-131/10.10.2022г., издаден от Е. К. К. на длъжност „началник на отдел“ „Ревизии и събиране на вземания“, към

дирекция „Общински приходи“, с които са определени задължения и лихвите за просрочие върху тях, за ревизирия период 2021г., общо на 98497.85 лева в т.ч. за ДНИ в размер на 13645.26 лева; за лихви ДНИ в размер на 1292.88 лева; за ТБО в размер на 76369.58 лева; за лихви ТБО в размер на 7190.13 лева , **В ЧАСТТА ОТНОСНО, КАКТО СЛЕДВА , ПО ИМОТИ:**

**1. Земя и сгради в район В. - партида № 7204F33611:**

-Определеното с РА допълнително задължение за земя и сгради в район „В.“, партида №7204F33611 за 2021г. за ДНИ в размер на 34 201.85 лева и лихви за забава в размер на 2 579.33 лева

-Определеното с РА допълнително задължение за ТБО за 2021г. в размер на 79776.25 лева, лихва за забава в размер на 6227.48 лева

**2. Земя и сгради в район М. - партида № 7213F89974**

-Определеното с РА допълнително задължение за земя и сгради в район „М.“ с размер на главницата от 39 020.89 лв. и лихва от 2 912.35 лева

-Определеното с РА допълнително задължение за ТБО за 2021г. в размер на 87933.45 лева, лихва за забава в размер на 6797.90 лева като НЕЗАКОНОСЪОБРАЗЕН.

**ИЗМЕНЯ** по жалба на „ХИТ ИММОБИЛИЕН СОФИЯ“ ЕООД с[ЕИК], Ревизионен акт №СФД21-РД77-21/19.03.2021г., издаден от Е. К. К. на длъжност „началник на отдел“ „Ревизии и събиране на вземания“, към дирекция „Общински приходи“, с които са определени задължения и лихвите за просрочие върху тях за ревизирия период 2021г., в размер общо 98497.85 лева в т.ч. за ДНИ в размер на 13645.26 лева; за лихви ДНИ в размер на 1292.88 лева; за ТБО в размер на 76369.58 лева; за лихви ТБО в размер на 7190.13 лева **В ОСТАНАЛАТА ЧАСТ, КАКТО СЛЕДВА, ПО ИМОТИ :**

**1.Земя и сгради в район В. - партида № 7204F33611:**

-ДНИ за 2021г. – от сума главница в размер на 34 201.85 лева и лихви за забава в размер на 2 579.33 лева-не дължи главница и лихва за този имот.

-ТБО за 2021г. – от сума главница в размер на 79776.25 лева, лихва за забава в размер на 6227.48 лева на сума за внасяне в размер на 5516.69 лв. и лихва 544.69 лв.

**3.Земя и сгради в район М. - партида № 7213F89974**

-ДНИ за 2021 г. – от дължимата сума за внасяне в размер на 39 020.89 лв. и лихва от 2 912.35 лева на дължимата сума за внасяне в размер на 414.38 лева и лихва върху нея от 39.08 лева.

-ТБО за 2021 г. – от сума внасяне - главница в размер на 87933.45 лева, лихва за забава в размер на 6797.90 лева на ТБО за внасяне в размер на 11176.03 лева и лихва за забава от 1102.17 лева.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на „ХИТ ИММОБИЛИЕН СОФИЯ“ ЕООД с[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място], 1712, район „М.“, [улица], представлявано от М. Г. К., по компенсация, **разноски** по делото в размер на 11236.70 лева.

**ОСЪЖДА** „ХИТ ИММОБИЛИЕН СОФИЯ“ ЕООД с[ЕИК] да заплати на Столична община разноски за юрисконсултско възнаграждение на ответника в размер на 293.80 лева.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването на страните за изготвянето му, пред Върховен административен съд .

**СЪДИЯ:**