

# РЕШЕНИЕ

№ 2866

гр. София, 30.08.2010 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 18 състав, в публично заседание на 02.06.2010 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Росица Драганова**

при участието на секретаря Мая Миланова и при участието на прокурора Георгиев, като разгледа дело номер **762** по описа за **2010** 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).**

Образувано е по жалба В. № 1831 от 25.01.2010 г., подадена от “Д. С.” Е., Г. С., Ч. управителя А. Юлиянов А., срещу Ревизионен акт № \*/23.09.2009 г., издаден от Г С. С. – главен инспектор по приходите в ТД на Н. – С., потвърден с решение № 1639/25.11.2009 г. на Д. на Д. „О.” – С..

Жалбоподателят оспорва ревизионния акт в частта на доначислен ДДС в размер на 449 989.62 лв. за периодите: 01.08.2006 г. - 31.08.2006 г. и 01.03.2008 г. - 31.03.2008 г. и иска да бъде отменен като незаконосъобразен в обжалваната му част. Жалбоподателят излага подробни съображения за допуснати процесуални нарушения в хода на ревизията, както и че извършената оценка от независим оценител е в Нарушение на Наредба Н-9/14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарни цени. Претендират се направените по делото разноси.

Ответникът – Директорът на Д. „О.” - С., Ч. процесуалния си представител оспорва жалбата, като неоснователна и недоказана. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Представителят на С градска прокуратура е дал заключение, че жалбата е неоснователна и недоказана.

*Съдът, като взе предвид представените и приети по делото доказателства и*

*становищата на страните, приема за установено следното от фактическа и правна страна:*

РА № \*/23.09.2009 г. е издаден от Г С. С. – главен инспектор по приходите в ТД на Н. – С. в резултат на данъчна ревизия за определяне на задълженията на “Д. С.” Е. по Закона за данък върху добавената стойност /ЗДДС/ за периодите 01.03.2006 г. - 31.03.2006 г., 01.08.2006 г. – 31.08.2006 г. и 01.03.2008 г. – 31.03.2008 г. Ревизията е възложена във връзка с отменително Решение № 386/19.03.2009 г. със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ № 902270/31.03.2009 г., изменена със ЗВР № 904606/01.07.2009 г., издадени от Ц К Навчев, на длъжност Началник сектор „Ревизии” в Д. ДОК на ТД на Н. - С., компетентен орган, съгласно Заповед № РД-01-131 от 22.03.2007 г. на Д. на ТД на Н. С.-Г.. Определен е срок за извършване на ревизията до 10.08.2009 г.

В срока по чл. 117, ал. 1 от ДОПК е съставен Ревизионен доклад (РД) № 904606/24.08.2009 г., връчен на управителя на дружеството-жалбоподател на 26.08.2009 г. Ревизираното лице е упражнило правото си по чл. 117, ал. 5 от ДОПК, като е подало възражение В. № 1053-06-6699 от 09.09.2009 г. Същото е преценено като неоснователно и е издаден Ревизионен акт № \* от 23.09.2009 г. от Г С. С. – главен инспектор по приходите в ТД на Н. – С., компетентен орган, съгласно чл. 119, ал. 2 от ДОПК, определен със Заповед за определяне на компетентен орган (ЗОКО) № К 904606 от 21.08.2009 г. РА е връчен на управителя на дружеството-жалбоподател на 30.09.2009 г. С В. № 1053-06-7444/12.10.2009 г., в срока по чл. 152, ал. 1 от ДОПК, е постъпила жалба до Д. на Д. „О.”.

С Решение № 1639/25.11.2009 г. на Д. на Д. „О.” П. ЦУ на Н. – С., издадено в срока по чл. 1., ал. 1 от ДОПК, РА № \* от 23.09.2009 г. е потвърден. Решението е връчено на управителя на “Д. С.” Е. на 10.12.2009 г., а жалбата до съда е подадена на 28.12.2009 г. /понеделник – първи присъствен ден след изтичане на срока по чл. 156, ал. 1 от ДОПК/, поради което като допустима следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно чл. 160, ал. 2 от ДОПК, съдебният контрол за законосъобразност и обоснованост на ревизионния акт, включва преценка дали той е издаден от компетентен орган и в съответната форма, спазени ли са процесуалните и материалноправните разпоредби по издаването му.

Настоящият съдебен състав намира, с оглед направените по-горе констатации, че атакуваният РА № \*/23.09.2009 г. е издаден от компетентен орган по смисъла на чл. 118, ал. 2 от ДОПК, във вр. с чл. 7, ал. 1, т. 4 от Закона за Н., в кръга на определените му правомощия, съгласно цитираната Заповед за определяне на компетентен орган № К 904606 от 21.08.2009 г. РА е съставен в предвидената форма съгласно чл. 119 и чл. 120 от ДОПК.

На дружеството е била извършена предходна ревизия по ЗДДС, обхващаща данъчните периоди от 25.07.2005 г. /датата на регистрацията на дружеството по ЗДДС/ до 31.05.2008 г. Издаден е РА № \*/12.01.2009 г., с който са установени задължения в размер на 166 932.95 лв. и лихви в размер на 39 358.41 лв. С

решение № 386/19.03.2009 г. на Д. на Д. „О.” РА е отменен в частта на установените задължения по ЗДДС за периодите 01.03.2006 г. – 31.03.2006 г.; 01.08.2006 г. – 31.08.2006 г. и 01.03.2008 г. – 31.03.2008 г. и върнат за нова ревизия, в хода на която е издаден процесният РА № \*/23.09.2009 г. С последния е доначислен ДДС в размер на 449 989.62 лв. за периодите: 01.08.2006 г. - 31.08.2006 г. и 01.03.2008 г. - 31.03.2008 г.

С Протокол № 903881/06.08.2009 г. ревизиращият екип е приобщил доказателства, събрани в хода на предходното ревизионно производство, приключило с издаването на РА № \*/12.01.2009 г. Противно на изложеното в жалбата, този подход не противоречи на закона и цели процесуална икономия. Няма пречка органите по приходите да приобщят по този начин счетоводните и други документи събрани П. извършена ревизия за същия данъчен период.

По приложението на материалния закон – ЗДДС:

В хода на ревизионното производство е установено, че през ревизираните периоди основната дейност на дружеството е строителство на жилищна сграда в урегулиран поземлен имот /УПИ/ II-181 в Г. С., кв. „Слатина”, У. „М Бочар” № 6 и продажбата на недвижимите имоти, изградени до груб строеж, и строителство на жилищна сграда в груб строеж в УПИ II-1а, кв. 43, в Г. С., кв. „О. К.”, У. „Б.” на основание на сключен договор за изработка от 27.10.2006 г.

*I. Строителството на жилищната сграда в кв. „Слатина”*

„Д. С.” Е. сключва договор с Еленка Радкова Илиева, собственик на УПИ, въз основа на който е издаден Нотариален акт от 10.08.2004 г., № 94, том II, рег. № 4191, дело 266 от 2004 г., за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за построяване на обекти. Е Р И, като собственик на УПИ си запазва правото на строеж на три апартамента с прилежащите им 3 броя мазета и учредява на „Д. С.” Е. правото на строеж за построяването на жилищна сграда. Срещу учреденото право на строеж „Д. С.” Е. се задължава да построи със свои сили и средства и за своя сметка пететажна жилищна сграда, като се задължава да завърши строителството в срок до 31.12.2005 г. С Удостоверение № АГ-70-00-148/08.03.2006 г., издадено от Столична община, Район „Слатина” е констатирано „степен на завършеност на строеж” по смисъла на § 5, т. 46 от ДР на Закона за устройство на територията /ЗУТ/. На основание Протокол за въвод във владение от 01.03.2006 г. между „Д. С.” Е. - изпълнител и Е Р И - възложител, дружеството въвежда Е Р И във владение на апартаменти № 4, № 5 и № 6, находящи се в жилищна сграда в УПИ II-181 в Г. С., кв. „Слатина”, У. „М Бочар” № 2В. Предвид нормата на чл. 26, т. 7 от ЗДДС /отм./, ревизиращият орган е приел, че датата на която е издаден Нотариален акт от 10.08.2004 г., № 94, том II, рег. № 4191, дело 266 от 2004 г. е датата на възникване на данъчното събитие и регистрираното лице е длъжно да начисли данък за апартаментите, предоставени като обезщетение.

Дължимата престация на дружеството за получаване на правото на строеж е извършването на строителна услуга, която представлява облагаема доставка и нейната цена е правото на строеж. Органите по приходите са направили извод,

че в случая е налице хипотезата на чл. 34 от ППЗДДС, според която когато П. доставка плащането не е с пари, а със стока или услуга, се приема, че се извършват две доставки, като доставчикът по първата е получател по втората и съгласно ал. 2 на посочената разпоредба, данъчното събитие възниква на по-ранната от двете дати. В случая това е 10.08.2004 г. - датата на посочения нотариален акт. П. определена пазарна цена на услугата – 102 105.40 лв., ревизиращият орган е направил извод, че съгласно чл. 108, ал. 1 от ЗДДС „Д. С.” Е. е било длъжно в 14-дневен срок от изтичането на данъчния период /м.08.2004 г./, през който е достигнало този оборот, да подаде заявление за регистрация по ЗДДС – т.е. до 14.09.2004 г.

В съдебното производство е ангажирана като доказателство съдебно-техническа експертиза, П. която вещото лице П. използване на метода на сравнимите неконтролирани цени, на основание §1, т. 10 от ДОПК и Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, е определило пазарна цена на извършените СМР до степен груб строеж на апартаменти № 4, № 5 и № 6 в общ размер на 50 293.93 лв.

Съгласно чл. 34, ал. 1 от ППЗДДС (отм.), когато П. доставка плащането или част от него е уговорено в стока или услуга, се приема, че се извършват две доставки, П. които доставчикът П. едната е получател по другата. А на основание, чл. 32, ал. 1 от ППЗДДС (отм.), когато авансови или частични плащания предхождат прехвърлянето на правото на собственост или другите вещни права върху стока или завършването на услугата, данъчно събитие възниква на датата на всяко плащане. В настоящия случай, плащането на услугата е прехвърлянето на правото на строеж, извършено с горепосочения нотариален акт, следователно правилно ревизиращите са определили датата на данъчното събитие – 10.08.2004 г.

Съгласно чл. 108, ал. 1 от ЗДДС, всяко лице с облагаем оборот 50 хил. лв. или повече за период, не по-дълъг от последните 12 последователни месеца преди текущия, е длъжно в 14-дневен срок от изтичането на данъчния период, през който е достигнало този оборот, да подаде заявление за регистрация по този закон. Предвид обстоятелството, че приетата в рамките на съдебното производство пазарна оценка на строителната услуга, макар и различна от приетата в рамките на ревизионното производство, надвишава 50 хил. лв., то законосъобразен се явява изводът на органите по приходите, че „Д. С.” Е. е било длъжно да подаде заявление за регистрация по ЗДДС до 14.09.2004 г.

В случай, че възраженията на жалбоподателя, че процесната ревизия е извън обхвата, определен с отменителното решение и ЗВР, е във връзка с тези констатации, то същите са в съответствие с дадените задължителни указания в стр. 2 и 3 от Решение № 386/19.03.2009 г.

По отношение на доначисления данък на основание чл. 29, ал. 5 от ЗДДС /отм./: През м.08.2006 г. е издадено Удостоверение № 80/25.08.2006 г. от Столична община, район Слатина, за въвеждане в експлоатация на строеж „Жилищна сграда /Г/М+4+4/, сградни „ВК” връзки и външно електрозахранване с кабели

Н.Н”, находяща се в УПИ II-181 в Г. С., кв. „Слатина”, У. „М Бочар” № 2В. Апартаментите и гаражите в сградата са продадени в груб строеж, като за част от тях са договорени довършителни работи. Съгласно § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ, груб строеж е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или с различна степен на изпълнени довършителни работи. Съгласно Удостоверение № АГ-94Н-30/16.06.2005 г. на Столична община, район Слатина, грубият строеж е напълно завършен, допълнително е монтирана дограма. Предвид издаденото удостоверение, ревизиращият орган е приел, че грубият строеж е завършен към тази дата. Направил е извод, че след тази дата са извършени разходи от дружеството, които не се включват в себестойността на грубия строеж, т.е. това, което е продадено на клиентите. Ревизиращият орган е направил заключението, че това са разходи, които са направени за пълното завършване на сградата, за да може същата да бъде въведена в експлоатация.

Установено е, че себестойността на сградата е заведена от дружеството в сметка 207 Разходи за придобиване на дълготрайни активи. Началното салдо по сметката, съгласно оборотна ведомост за 2005 г. е дебитно салдо в размер на 282 102.28 лв. Към тази сума са прибавени разходи за материали, за външни услуги и др., извършени до 16.06.2005 г., общо в размер на 126 767.29 лв. Сумите са изчислени на база предоставени хронологични ведомости на съответните сметки. Така получената себестойност на грубия строеж по счетоводни данни към 16.06.2005 г. е в размер на 408 869.57 лв. След тази дата са извършени разходи за материали, за външни услуги и др., общо в размер на 189 780.54 лв. П. разгънатата застроена площ на сградата от 1 609 кв.м. и направените след 16.06.2005 г. разходи в размер на 189 780.54 лв., е установено, че допълнителните разходи на кв.м. са в размер на 117.95 лв.

Предвид гореизложеното и разпоредбата на чл. 29, ал. 5 от ЗДДС /отм./, съгласно която данъчната основа П. облагаемите доставки на стоки за целите на закона, не може да бъде по-ниска от данъчната основа П. придобиване на стоката или себестойността по смисъла на Закона за счетоводството на произведената стока, ревизиращият орган приема, че себестойността на довършителните работи на сградата е 117.95 лв. на кв.м. Предвид общата квадратура на продадените апартаменти и гаражи в сградата, за които са извършени разходи за довършителни работи и установената себестойност на кв.м., ревизиращият орган приема, че данъчната основа върху която следва да се начисли ДДС за м. август 2006 г. е в размер на 43 589.42 лв. и ДДС в размер на 8 717.88 лв.

П. така установените обстоятелства, за периода 01.08.2006 г. - 31.08.2006 г., ревизиращият орган доначислява ДДС в размер на 8 717.88 лв.

Жалбоподателят възразява срещу начисления данък, като счита, че не е правилен ползваният от органите по приходите подход за определяне на разходи след етап „груб строеж”. Твърди, че П. обжалване на ревизионния доклад е представил копия на фактури, но същите не са за взети предвид.

От представените в хода на ревизията доказателства е установено, че съгласно

Удостоверение № АГ-94Н-30/16.06.2005 г. на Столична община, район Слатина, грубият строеж на апартаментите и гаражите в сградата на У. „М Бочар” № 2В е завършен. След тази дата до издаденото Удостоверение № 80/25.08.2006 г. от Столична община, район Слатина, за въвеждане в експлоатация на сградата, са извършени разходи от дружеството, които ревизиращите са счели, че не са включени в себестойността на грубия строеж. Установено е, че това са разходи направени за пълното завършване на сградата, за да може същата да бъде въведена в експлоатация и тези разходи са отразени в крайната цена. За част от довършителните работи не са издавани фактури и не е начисляван данък. Данъчната основа, върху която е начислен дължимият ДДС е установена след направен анализ на представените документи и доказателства, и отразените разходи по отделните сметки на дружеството за периода от продадените апартаменти и гаражи в груб строеж до извършените допълнително строително-монтажни работи, за които от дружеството не са издадени фактури. Жалбоподателят посочва, че част от извършените разходи след 2005 г., са направени за изграждане на водопровод, канализация, електрозахранване на сградата, довършителни работи на общите части на сградата и фасадата, стълбищна клетка и етажни площадки. Така изброените довършителни работи, са част от пълното завършване на сградата и се отразяват в крайната цена на апартаментите и гаражите.

Съгласно чл. 29, ал. 5 от ЗДДС /отм./, данъчната основа П. облагаемите доставки на стоки за целите на този закон не може да бъде по-ниска от данъчната основа П. придобиване на стоката или себестойността по смисъла на Закона за счетоводството на произведената стока. Следователно, законовият текст се отнася за продажба на стоки под себестойността им, каквото обстоятелство не е установено от органите по приходите. За да бъде доказана хипотезата на чл. 29, ал. 5 от ЗДДС /отм./ в конкретния случай е следвало да бъде направена съпоставка между цената на продадените обекти и извършените разходи за построяването им.

Поради изложеното, РА в частта на доначислен ДДС в размер на 8 717.88 лв. за периода 01.08.2006 г. - 31.08.2006 г., като незаконосъобразен и неправилен следва да бъде отменен.

*II. Строителство на жилищната сграда в кв. „О. К.”* – същото се извършва на основание Договор за изработка от 27.10.2006 г., сключен между „Д. Груп” Е., ЕИК по БУЛСТАТ \*, действащо Ч. управителя си А. Юлиянов А. - възложител и „Д. С.” Е., действащо Ч. управителя си Люсиен В П - изпълнител. Предмет на договора е извършване на строително-монтажни работи /СМР/ до степен на завършеност - груб строеж на жилищна сграда с подземни гаражи и магазини със застроена площ от 516 кв.м. и РЗП от 3 263 кв.м. в Г. С., Ж. „О. К.”, У. „Б.”, в УПИ II-1а, от кв. 43 по плана на Г. С., м. О. К.. Срок на изработката - 30.07.2007 г. Съгласно чл. 3, ал. 1, 2 и 3 от договора, за изработеното възложителят се задължава да заплати на изпълнителя възнаграждение в размер на 190 лв. за квадратен метър от РЗП или общо в размер на 619 970.00 лв. Възнаграждението

включва цената на материалите и на изразходваните от изпълнителя средства. Възнаграждението е окончателно и не може да се променя, включително и П. промяна на цените на материалите и работната ръка. Съгласно чл. 4, ал. 1 от договора, възнаграждението се заплаща до 80% авансово в 2-дневен срок от заявка, останалата част от 20% в седемдневен срок след приемането на изработеното с приемо-предавателен протокол.

На 15.06.2007 г. е сключен Анекс № 1 към Договор за изработка от 27.10.2006 г., с който страните се споразумяват изпълнителят да извърши строителни работи до етап получаване на Акт Образец № 16 от възложителя. За допълнителните работи по анекса, възложителят се задължава да изплати на изпълнителя сумата от 70 лв. на кв.м. Срокът за изпълнението на допълнителните работи е получаването на Акт Образец № 16 от 31.03.2009 г.

На 04.03.2008 г. на „Д. С.” Е. е издаден констативен протокол за завършване в груб строеж по смисъла на § 5, т. 46 от ЗУТ за обект „О. К.”, поради което ревизиращият орган приема, че датата на възникване на данъчното събитие е м.03.2008 г.

Установено е, че възложителят - „Д. Груп” Е. и изпълнителят - „Д. С.” Е. са свързани лица по смисъла на §1, т. 3, буква "д" от ДР на ДОПК, като лица, в чийто управителен или контролен орган участва едно и също юридическо или физическо лице, включително когато физическото лице представлява друго лице. П. извършена проверка в информационния масив на Н. е установено, че А. Юлиянов А. е действащ У. и представляващ „Д. С.” Е. и представляващ „Д. Груп” Е..

Във връзка с направените констатации, ревизиращият орган приема, че е налице доставка между свързани лица и предвид разпоредбите на чл. 27, ал. 3, т. 1 от ЗДДС посочва, че данъчната основа за облагане с ДДС е пазарната цена на предоставяната стока или услуга.

П. така установените обстоятелства и на основание чл. 60, ал. 1 от ДОПК, до Началник сектор „Ревизии” в Д. „ДОК” на ТД на Н. С., е изготвено Искане за възлагане на експертиза от орган по приходите, изх. № 10-53-06-2311/17.07.2009 г., с което е изискано извършването на експертиза за определяне на себестойността на извършените СМР П. изграждане на сграда в Г. С., кв. „Слатина”, У. „М Бочар” № 2В и определяне на пазарна цена на извършени СМР до степен на завършеност - груб строеж на жилищна сграда, с подземни гаражи и магазини със застроена площ от 516 кв.м. и РЗП от 3 263 кв.м. в Г. С., кв. „О. К.”, У. „Б.” № 38, в УПИ II-1а. Експертизата е изготвена от М Р - независим лицензиран оценител, притежаващ Лиценз за оценка на недвижими имоти № 8379, издаден на 27.07.1999 г. от Агенцията за приватизация.

За обект „О. К.”, въз основа на данните от експертната оценка и предвид фактите, обстоятелствата и събраните документи, ревизиращият орган посочва, че съгласно представената експертиза, пазарната стойност на обекта в груб строеж е в размер на 2 478 162 лв., която сума намалена с направените аванси в размер на 271 803.30 лв., се получава данъчна основа в размер на 2 206 358.70

лв. и за „Д. С.” Е. възниква задължение да начисли ДДС в размер на 441 271.74 лв.

П. така установените обстоятелства и на основание чл. 27, ал. 3, т. 1 от ЗДДС, за периода 01.03.2008 г. – 31.03.2008 г., ревизиращият орган доначислява ДДС в горепосочения размер.

Не се спори по делото, че възложителят и изпълнителят по Договора за изработка, са свързани лица по смисъла на § 1, т. 3, буква "д" от ДР на ДОПК - А. Юлиянов А. е действащ управителя и представляващ ревизираното дружество и е представляващ „Д. Груп” Е..

Данъчната основа на доставките между свързани лица по смисъла на т. 34 от § 1 от ДР на ЗДДС във връзка с § 1, т. 3 от ДР на ДОПК, следва да бъде пазарната цена на основание чл. 27, ал. 3, т. 1 от ЗДДС. Следователно, ДДС следва да бъде начислен върху пазарната цена на доставките, а не върху уговорената между страните цена.

В § 1, т. 16 от ДР на ЗДДС, е дадено легално определение на понятието „пазарна цена”. Съгласно тази разпоредба „пазарна цена” е цената по смисъла на § 1, т. 8 от ДР на ДОПК, определена Ч. методите за определяне на пазарни цени по смисъла на § 1, т. 10 от ДР на кодекса. Съгласно § 1, т. 8 от ДР на ДОПК „пазарна цена” е сумата без данъка върху добавената стойност и акцизите, която би била платена П. същите условия за идентична или сходна стока или услуга по сделка между лица, които не се свързани. Методите за определяне на пазарната цена са изчерпателно изброени в § 1, т. 10 от ДР на ДОПК. В т. 10, букви от „а” до „д” от посочената разпоредба са изброени методите за определяне на пазарни цени, а именно: 1. метод на сравнимите неконтролирани цени; 2. метод на пазарните цени; 3. метод на увеличената стойност; 4. метод на разпределената печалба; 5. метод на транзакционната нетна печалба. Редът и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени между свързани лица за целите на данъчното облагане са регламентирани в Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. на министъра на финансите.

В хода на ревизията на основание чл. 60 от ДОПК е възложено изготвянето на експертиза за установяване на пазарната стойност на извършените строителни услуги на сграда, находяща се в Г. С., Ж. О. К., У. Б., УПИ II-1а, в груб строеж към 29.02.2008 г. С Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. на министъра на финансите се уреждат редът и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени между свързани лица за целите на данъчното облагане, когато свързани лица осъществяват търговските и финансовите си взаимоотношения П. условия, отличаващи се от условията между несвързани лица. В Наредбата е определено, П. какви условия кой метод може да бъде ползван, като е допустимо едновременно прилагане на два или повече метода, по смисъла на чл. 10 от наредбата, в случаите, когато самостоятелното прилагане на методите не води до резултат, отразяващ обичайните търговски и финансови взаимоотношения между независими лица П. съпоставими условия.

От приложената към преписката експертиза е видно, че оценката на



строителните услуги е изготвена на базата на извършен оглед на място и изходната информация, предоставена от възложителя. Използван е методът на сравнимите неконтролирани цени, съгласно изискванията на чл. 16, ал. 1 от ЗКПО, § 1, т. 10 от ДР на ДОПК и Наредба № Н-9/14.08.2006 г. Методът на сравнимите неконтролирани цени съпоставя цената на продукти или услуги по контролирана сделка с цената на продукти или услуги по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена П. съпоставими условия.

П. използване на метода на сравнимите неконтролирани цени оценителят е взел информация за офертни цени на сравними имоти, поместена в списание „С имоти”, месец февруари-март 2008 г. За еталонни имоти са подбрани сходни имоти, разположени в квартала. Описаните цени на сравнимите имоти са коригирани с корекционен коефициент за офертни цени  $K_k = -5$ , корекционен коефициент за етап на строителните работи „груб строеж”  $K_k = -37$  и корекционен коефициент за количество  $K_k = -10$ , отразяващ разликата П. пазарните цени на отделен апартамент и цяла сграда, на основание чл. 20, т. 2, буква „а” от Наредба № Н-9/2006 г. Получената средна цена от извадката сравними имоти е 388 евро/кв.м. или 759 лв./кв.м.

За сградата в Г. С., Ж. О. К., У. „Б.” - груб строеж, с дата на оценяване на имота 29.02.2008 г. /Констативен протокол за завършен „груб строеж” на сградата/, експертът - оценител е дал становище за пазарната стойност на имота в размер на 2 478 162 лв.

Видно от отменителното Решение № 386 от 19.03.2009 г., дадената оценка от друг експерт – оценител, назначен в рамките на предходната ревизия, на същата сграда в груб строеж е била 1 042 335 лв. Наистина не е ясно какъв е бил използваният от експерта метод за определяне на пазарни цени, но разлика в пазарната оценка П. последващата ревизия над 2 пъти е необяснима.

С оглед гореизложеното, основателни се явяват възраженията на жалбоподателя, че за релевантна П. данъчното облагане е приета дадената с оценката стойност на сградата – колко биха стрували имотите в нея ако се продават на етап на завършеност „груб строеж”, а не е направена оценка на пазарната стойност на уговорената строителна услуга - извършване на строително-монтажни работи /СМР/ до степен на завършеност - груб строеж на жилищна сграда с подземни гаражи и магазини със застроена площ от 516 кв.м. и РЗП от 3 263 кв.м. в Г. С., Ж. „О. К.”, У. „Б.”.

В съдебното производство е ангажирана като доказателство съдебно-техническа експертиза, П. която вещото лице П. използване на метода на сравнимите неконтролирани цени, на основание §1, т. 10 от ДОПК и Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, е определило пазарна цена на извършените СМР до степен груб строеж на жилищна сграда с подземни гаражи и магазини със застроена площ от 516 кв.м. и РЗП от 3 263 кв.м. в Г. С., Ж. „О. К.”, У. „Б.” в общ размер на 715 991.51 лв. П. изготвянето на експертната оценка вещото лице се е позовало на аналози за цена на брутна застроена площ на квадратен метър и на средна

пазарна строителна цена на квадратен метър по бюлетин на С. експерт. Вещото лице е направило и подробна стойностно-количествена сметка по извършени СМР до степен на завършеност на сградата „груб строеж“.

С оглед на обстоятелството, че приетата в рамките на ревизионното производство оценка, дава становище за пазарна цена на сградата П. ниво на завършеност „груб строеж“, а не на договорената между свързаните лица строителна услуга, която включва стойност на материали, работна сила и печалба, но за разлика от стойността на сградата не зависи изобщо от местоположение, не включва съответна идеална част от имота или правото на строеж и т.н., съдът приема за меродавна дадената оценка на СМР от приетата по делото експерта.

Съгласно приетата и неоспорена по делото експертиза, пазарната стойност на СМР за изграждане на обекта в груб строеж е в размер на 715 991.51 лв., която сума намалена с направените аванси в размер на 271 803.30 лв., се получава данъчна основа в размер на 444 188.21 лв. и за „Д. С.“ Е. възниква задължение да начисли ДДС в размер на 88 837.64 лв.

Предвид всичко изложено по-горе, настоящият състав намира, че обжалваният РА № \*/23.09.2009 г. следва да бъде отменен като незаконосъобразен и неправилен в частта на доначислен ДДС в размер на 8 717.88 лв. за периода 01.08.2006 г. - 31.08.2006 г., както и в частта на доначислен ДДС в размер над 88 837.64 лв. за периода 01.03.2008 г. – 31.03.2008 г.

Искане за присъждане на разноски в процеса е направено и от двете страни, поради което такива следва да бъдат определени по компенсация. В хода на съдебното производство жалбоподателят е направил действителни разноски в размер на 850 лева /50 лева д.т. и 800 лева възнаграждение на вещото лице/. По делото дружеството-жалбоподател не се е представлявало от адвокат. Жалбата се уважава в размер на 361 151.98 лева, поради което на жалбоподателя се дължат разноски в размер на 682.19 лева. Жалбата се отхвърля за размер от 88 837.64 лева, поради което на ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение в размер до минималното такова съгласно Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения, като съобразно отхвърлената част и направените разноски това е 167.81 лева. След компенсация ответникът следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателя сумата от 514.38 лева.

Воден от изложеното и на основание чл. 160, ал. 1 от ДОПК, Административен съд С. – Г., Първо отделение, 18–ти състав

### **Р Е Ш И:**

**ОТМЕНЯ** по жалба на “Д. С.” Е., Г. С., Ревизионен акт № \*/23.09.2009 г., издаден от Г С. С. – главен инспектор по приходите в ТД на Н. – С., в частта на доначислен ДДС в размер на 8 717.88 лв. за периода 01.08.2006 г. - 31.08.2006 г., както и в частта на доначислен ДДС в размер над 88 837.64 лв. за периода 01.03.2008 г. – 31.03.2008 г.

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на “Д. С.” Е., Г. С., в останалата й част.

**ОСЪЖДА** Д. „О.” П. ЦУ на Н. - Г. С. да заплати на “Д. С.” Е., Г. С., ЕИК по БУЛСТАТ \*, сумата 514.38 лв. (петстотин и четиринадесет лева и тридесет и осем стотинки) разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба в 14-дневен срок от получаване на съобщенията до страните, че е постановено.

**СЪДИЯ:**