

РЕШЕНИЕ

№ 725

гр. София, 09.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 12 състав, в публично заседание на 29.11.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Наталия Ангелова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **2687** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл. 156 и следващите от Данъчно-осигурителния и процесуален кодекс /ДОПК/.

Делото е образувано по жалба на „С. К. Е. с ЕИК[ЕИК], срещу РА № 22002220000486-091-001/26.10.20г., издаден от Ф. Й. - началник сектор, в качеството на орган, възложил ревизията и Т. В. - главен инспектор, в качеството на орган, ръководител на ревизията, в частта за установени задължения по ЗКПО за 2016г. и 2017г., в общ размер 31 624,22 лв. , от които за главница 23 392,87 лв. за главница и останалата сума до общия размер – за лихви, съответно потвърден и изменен с Решение № 161/29.01.2021г. на директора на Дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика" при Централно управление на НАП.

В жалбата се твърди, че незаконосъобразно на основание чл. 78, вр. чл.15 и чл.16 ЗКПО, в размер на 127 424,96лв. за 2016г. и в размер на 141 168,87лв. е извършено увеличение на декларирания финансов резултат на дружеството и са установени съответните допълнителни задължения за корпоративен данък и лихви. Счита, че неправилно и в нарушение на Наредба № 9 /14.08.2006г., без да се обсъдят възраженията на ревизираното лице, е определена пазарна цена по договор за наем между дружеството -жалбоподател и В.С И. не били взети предвид редица обстоятелства - дългосрочен наем, определен първоначално над пазарните цени, позовава се на МСС24 и на съдебна практика - Решение № 15407/14.12.2017г. на ВАС по адм.д.8890/2017г. на Решение № 15407/14.12.2017г. по адм.д. 8890/2017г., касаело се за специфичен предмет на наемния договор, липсвали данни за съпоставка,

предвид на което експертизата не отговаряла на изискванията на Наредбата, ползвани били офертни цени, вещото лице не е използвало конкретни аналози. Вещото лице избрало метода на увеличената стойност и само на базата на предположение увеличило обичайните разходи с норма на печалба, като обосновава, че този метод не е подходящ при услуги с предмет активи на висока стойност. - чл. 8, ал.2 ,т.2 от Наредбата, също вещото лице не е използвало корекционни коефициенти, в която връзка се позовава на чл.5, чл.33, ал.2 чл.11 от Наредбата. Счита също, че използваният от вещото лице подход - аналогия с лихвени проценти по Д. с 10-годишен матуритет, не бил правно обоснован.

Пред съда жалбата се поддържа от адв. Е. от САК, който в ход по същество и в писмена защита претендира основателността ѝ и присъждането на разноски. В писмената защита изтъква като аргумент, че процесната ревизия произхожда от друга, като при втората ревизия с Решение № 49/13.01.2020г. на ответника са дадени конкретни указания, които се цитират, но вместо да се изпълнят, била приобщена изготвената вече пазарна оценка. Посоченото определя като бездействия на органа по приходите. Счита посоченото нарушение за съществено, но доколкото не съдът бил инстанция по същество. Иска от съда да кредитира като достоверно заключението на вещото лице относно изводите за приложимият метод, поради използването на пазарни аналози въз основа на които са извършени сравнителни анализи, даденото становище относно изменението на цената поради дългосрочна заетост на имота. Прави сравнение с експертизата, изготвена в хода на ревизионното производство, който метод счита за правно неприложим. Счита, че методите на пазарните цени и на увеличената стойност са относими към хипотезите на "покупка/производство и последваща продажба, поради което счита същите за неприложими при сделки по отдаване под наем- позовава се на Решение №15407/14.12.2017г. по адм.д.8890/2017г. на ВАС. Според жалбоподателя, в хода на съдебното производство органът не успял да докаже, обективирания в РА твърдения. Ответникът - директорът на Дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика", чрез юрк М. иска то съда да остави жалбата без уважение като твърди, че събраните доказателства, в това число и заключението на вещото лице, не оборвали констатациите в ревизионния акт С оглед изхода на делото претендира разноски на основание чл.161, ал.1 ДОПК, алтернативно претендира възнаграждение по чл.161, ал.3 ДОПК и съобразно материалния интерес.

По делото са приети доказателствата по административната преписка и изслушано заключение на вещото лице по съдебно-оценителна експертиза от арх. Г..

Административен съд София-град, Първо отделение, 12-ти състав, като обсъди доводите и възраженията на страните, доказателствата по делото, извърши дължимата служебна проверка на оспорения акт по реда на чл.160, ал.2 ДОПК, от фактическа и правна страна прие за установено следното:

По допустимостта на оспорването:

Съдът преценява жалбата като процесуално допустима предвид датата на връчването на решението на директора -03.02.2021г., и датата на жалбата до съда -16.02.2021г., видно от датата на документ от куриерска фирма за приемането на жалбата на дата 16.02.2021г.

По издаването на РА от компетентен орган, спазването на изискванията за съдържание и форма и процедурните правила:

Със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ №Р-22002220000486-020-001/29.01.2020 г., е възложено извършването на ревизия на [фирма], за определяне на задължения по ЗДДС за данъчни периоди от 01.01.2016 до 31.07.2018 г./вкл./ и за корпоративен данък по ЗКПО за периоди 01.01.2016-31.07.2017 г. Ревизията е втора по ред за ревизираните периоди, възложена на основание Решение №49/13.01.2020 г. на директора на дирекция ОДОП С. със задължителни указания по приложението на закона.

ЗВР е изменена със Заповеди за изменение на ЗВР №Р-22002220000486-020-002/04.05.2020 г. и №Р-22002220000486-020-003/08.06.2020 г.,

ЗВР и заповедите за изменението ѝ, са издадени от Ф. С. Й., на длъжност началник сектор "Ревизии", дирекция „К.“ при ТД на НАП С., оправомощена със Заповед №РД-01-818/10.05.2019 г. на и. д. директор на ТД на НАП С..

Заповедите са издадени като електронни документи, подписани с електронен подпис.

Извършването на ревизията е възложено на Т. В. - главен инспектор по приходите - ръководител на ревизията и А. Арнаутска, старши инспектор по приходите.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ №Р-22002220000486-092-001/17.09.2020 г., срещу който по реда на чл. 117, ал. 5 от ДОПК е подадено възражение с вх. №53-00-2590/14.10.2020 г. Ревизията приключва с РА №Р-22002220000486-091-001/26.10.2020 г., издаден от Ф. С. Й. - орган, възложил ревизията, и Т. Н. В., на длъжност главен инспектор по приходите при ТД на НАП С. - ръководител на ревизията. РА е връчен на 09.11.2020 г. В РА е обсъдено възражението срещу РД, но е прието за неоснователно.

По процедурата

На основание чл. 37, ал. 3, чл. 53 и чл. 56, ал. 1 от ДОПК на ревизираното дружество са връчени искания за представяне на документи и писмени обяснения от задълженото лице /ИПДПОЗЛ/, както следва №Р-22002220000486-040-001 от 25.02.2020 г. и №П-22221720036879-040-002/04.03.2020 г., по които не са представени документи и писмени обяснения.

На основание чл. 124, ал. 1 от ДОПК е изготвено и връчено Уведомление №Р-22002220000486-113-001/08.05.2020 г., с което [фирма] е уведомено, че данъчната основа за облагане с корпоративен данък и данък по ЗДДС за ревизираните периоди, ще бъде определена по реда на чл. 122-124а от ДОПК. Уведомлението по чл. 124, ал. 1 от ДОПК е придружено с Уведомление по чл. 17, ал. 1, т. 2 от ДОПК №Р-22002220000486-139-001/08.05.2020 г. и ИПДПОЗЛ №Р-22002220000486-040-002 от 08.05.2020 г. Във връзка с уведомлението са депозиран доказателства на 20.05 и 21.05.2020 г., описани на стр. 16-18 от РД.

На основание чл. 45 от ДОПК са извършени насрещни проверки на [фирма], ЕИК[ЕИК], [фирма], ЕИК[ЕИК], С. М. С. и на М. С. С. ЕГН [ЕГН], за проверките са съставени протоколи по чл.50 ДОПК. С Протокол за присъединяване на документи към производството №Р-22002220000486-П.-001/19.03.2020 г. са приобщени събраните доказателства в хода на предходното ревизионно производство.

С Акт за възлагане на експертиза №Р-22002220000486-01-001/20.02.2020 г. е изискано извършване на експертна оценка за определяне на -пазарни цени на наемите на

отдадените от дружеството под наем недвижим имот и паркоместа. Изготвена е Експертиза от лицензиран оценител, заведена с вх. №24-00-208#6/30.03.2020 г., подробно обсъдена в мотивите на РД. Съдът намира за неоснователни доводите в жалбата, че в процесното второ ревизионно производство не е извършена експертиза.

По материалната законосъобразност на РА.

Правният спор по делото се свежда до извършеното с РА увеличение на финансовия резултат на дружеството на основание чл. 78 ЗКПО във връзка с чл. 15 и чл. 16 от ЗКПО за 2016г. в размер на 127 424, 96 лева и за 2017г. в размер на 141 168, 87 лева, поради преценката, че Договор за наем от 2012г., сключен между жалбоподателя и "В.С И.", съставлява сделка между свързани лица и при уговорени условия, чието изпълнение води до отклонение от данъчно облагане, чрез прикриване на действителния размер на приходите от наем, съответно намаляване счетоводната печалба и от тук - намаляване на задълженията за корпоративен данък. За определянето на пазарната цена на недвижимия имот с подземните гаражи и надземни паркоместа, въз основа на експертното заключение, са определени минимални и максимални граници на пазарни наемни цени, като за целите на облагането са приети минималните пазарни наемни цени на процесните имоти: за 2016г. - в общ размер на 254 639,96лв. при отчетени приходи от наеми от дружеството в размер на 127 215,00лв. и за 2017г. - 248 383,87лв. , при отчетени от дружеството приходи от наеми в общ размер на 107 215,00лв.

С установените разлики между отчетените от дружеството приходи и пазарните наемни цени, са извършени посочените по-горе увеличения на счетоводните финансови резултати на дружеството за 2016 и 2017г.

В решението си ответникът е приел, че заключението на експерта, прието в хода на ревизионното производство, доказвало наличие на отклонение от данъчното облагане. Прието е, че в хода на производството по оспорването на РА по административен ред, жалбоподателят не е ангажирал доказателства, включително и експертно заключение, като възраженията, че експертът не е ползвал относими методи на оценка, са приети за неоснователни.

Съдът като съобрази обстоятелствата по делото, свързани с процесния недвижим имот, счетоводното отразяване на разходите за имота и договорите за наем, намира по същество жалбата за неоснователна, в това число, че с приетото по делото заключение на вещото лице, не се оборва заключението на експерта, изготвено в рамките на ревизионното производство, по следните съображения:

На първо място съдът намира за необходимо да се подчертае, че процесният недвижим имот, отдаден под наем, е следвало да се третира и отчита от дружеството-жалбоподател като инвестиционен имот, съгласно правилата на Национален счетоводен стандарт 40 "Отчитане на инвестиционни имоти", който е идентичен по същество с Международен счетоводен стандарт 40 „Отчитане на инвестиционни имоти“. В частта за воденото счетоводство в РД е констатирано, че ревизираното дружество не отговаря на изискванията за одиторски заверки на годишните отчети и предвид чл.34, ал.2 от Закона за счетоводството в относимата редакция през ревизираните периоди, дружеството е било задължено да води счетоводството си и представя годишните си счетоводни отчети в съответствие с принципите по чл. чл.26, ал.1 от Закона за счетоводството (ЗСч). Един от тези принципи е предвиденият по чл.26, ал.1, т. 9 ЗСч . оценяване на позициите, които са

признати във финансовите отчети, се извършва по цена на придобиване, която може да е покупна цена или себестойност или по друг метод, когато това се изисква в приложимите счетоводни стандарти.

Правилно органите по приходите са установили и вещото лице М. П. при експертизата в хода на ревизионното производство е взело предвид следните обстоятелства за имота:

1. Дружеството е представило аналитични салда за периода 01.01.2016 - 31.12.2016 г. по сметки 201, 203, 204, 206 и 207 за сградата, със обща стойност на придобиване 1 545 651,79 лв., отчетени по сметки както следва:

-с/ка 203 Сгради, по която е заведена еднофамилна жилищна сграда 1 позиция на стойност 624 700 лв. /стойността на непаричната вноски/;

-с/ка 204 Съоръжения - 2 бр. позиции, по която е заведено укрепващо съоръжение подпокривна конструкция и подобрения към еднофамилна жилищна сграда с обща стойност на придобиване 351 782,34 лв.;

-с/ка 206 Офис обзавеждане - 28 бр. позиции, с обща стойност на придобиване е 463 970,96 лв.;

-с/ка 207 Машини и оборудване - 7 бр. позиции, отоплителна инсталация, оборудване към нея, климатична и вентилационна инсталации, асансьор и др. с обща стойност на придобиване 105 198,49 лв.

2. Във връзка с изготвянето на експертизата вещото лице е уточнило, че имотът се отдава под наем с луксозно обзавеждане, касае се за дългосрочни отношения, разходите за ползването на имота се префактурират на наемателя.

3. Стойността на сградата, отразена по сметка 203 Сгради -624 700 лв. , съвпада със стойността на непаричната вноски в капитала на дружеството-жалбоподател:Еднофамилната двуетажна жилищна сграда с гараж в подземния етаж (сграда с идентификатор 68134.1940.1019.1) в [населено място], СО - Район В.",[жк], [улица], построена в УПИ Х.-313.461В от кв. 31 по плана на [населено място], местността "кв.Б.", е апортирана в капитала на [фирма] от [фирма], ЕИК:[ЕИК], въз основа на оценителна експертиза на три вещи лица, назначени с Акт за възлагане на експертиза № 20110426173716/29.04.2011 г., вписването на апорта е на 16.04.2011. Сградата е въведена в експлоатация съгласно удостоверение № 1165/05.11.2009 г. издадено от Столична община, застроената площ е от 193 кв. м., разгънатата застроена площ от 796,50 кв.м., подробно описана в заключенията на вещите лица, като в самата сграда е разположен гараж за два леки автомобила.

4. Предмет на договорите за наем:

-Сградата е отдадена под наем с Договор от 09.04.2012г., представен на стр. 297- 298 от първа папка с приложенията към делото, сключен между [фирма] със седалище [населено място], като наемодател и [фирма] със седалище [населено място], [община], като наемател. Предметът на договора е отдаване за временно и възмездно ползване следния собствен на наемодателя недвижим имот, а именно:

еднофамилна двуетажна жилищна сграда с гараж в подземния етаж (сграда с идентификатор 68134.1940.1019.1) в [населено място], СО - Район „В.“,[жк], [улица], построена в УПИ ХХ11-313,461В от кв. 31 по плана на [населено място], местността „кв. Б.“, с площ 636 кв. м); сграда е със застроена площ 193 кв. м и с разгънатата застроена площ от 796,50 кв. м, включваща подземен етаж (сутерен) със застроена площ от 209,65 кв. м, първи етаж със застроена площ от 192,35 кв. м, втори етаж със застроена площ от 198,50 кв. м и подпокривно пространство със застроена площ от 196 кв. м, заедно със съответното право на строеж върху мястото, върху което е построена сградата. Договорът е със срок от 5 години, месечен наем в размер на 5 420 евро без ДДС или левовата равностойност по курса на БНБ в деня на плащане. В чл.4 от договора са уговорени задълженията на наемателя, които включват и плащания на консумативите за имота – електричество, отопление и др. както и лихви за просрочие, обикновените текущи поправки, да плати аванс, равен на 12 месечни наема. В чл.7 са посочени задълженията на наемодателя, сред които са разходите за поддръжката и ремонта на общите части на сградата. С Анекс от дата 18.04.2017г. към договор за наем (л 296,първа папка от приложенията към делото), срокът на договора е удължен до 18.04.2022г.

С Анекс от дата 01.08.2017г. към договор за наем (л 297,първа папка от приложенията към делото), месечният наем, описан в чл. 3, ал. 1 от Договора е изменен на 6 600,00 лв. без ДДС, считано от 01.08.2017 г.

5.По избора на конкретен метод за определянето на пазарната стойност на наемната цена на процесния имот, вещото лице е съобразило принципното положение, че те имат за цел да постигнат резултат, който би постигнат при обичайни финансови или търговски взаимоотношения между независими лица и при съпоставими условия. Вещото лице П. е аргументирало, че с оглед обстоятелствата за имота, изискванията по чл.16, ал.1 ЗКПО, методите по пар.1, т.10 ДР на ДОПК, е приложим методът на увеличената стойност за определянето на наема на жилищната сграда и подземните гаражи. Този метод съпоставя нормата на надбавка, реализирана при продажбата на произведени стоки и услуги по контролираната и съпоставима доставка, като пазарната стойност по метода се получава от два елемента – себестойност на стоката или услугата, и надбавка.

С оглед обстоятелствата за имота, по този метод е възможно да се вземе предвид действителната стойност на процесния недвижим имот – по цена на придобиване, така както е отразена в счетоводната отчетност на дружеството, съответстваща на действително отдаденото под наем имущество. Вещото лице П. е **приело, и което не се оспорва по делото, движимото имущество, включено по см. 204 и 207 е неразривно свързано с жилищната сграда и представлява довършителни работи по сградата, които не са включен в оценката на недвижимия имот при апортирането му.** Имуществото по с/ка 206 е обзавеждане от различно естество - офис обзавеждане, външни ролетни щори, интериорни врати, осветителни тела, ПВЦ врата, интериорна блиндирана врата, огледало и др. В отделните позиции като мебели или офис обзавеждане, оборудването не е детайлизирано, а е комплект, част е от офис обзавеждането на сградата и също трайно свързано със сградата. Вещото лице П. също е съобразило, че единствената дейност през ревизираните периоди е отдаването на недвижими

имоти под наем – единственият имот е предмет на непарината вноска в капитала му. Обектът се отдава под наем обзаведен, т.е. с всички движими вещи в него, които са свързани с недвижимия имот.

За определянето на наемната цена по метода на увеличената стойност, вещото лице П. е взело предвид разходите за амортизации, за данъци и такса смет и разходите за управление, посочени в таблица, от които е видно, че за сградата са правени амортизационни отчисления в размер на 24 987,96лв. за 2016 и 2017г., за машини и оборудване – 13 000лв. само за 2016г. и за съоръжения и други – съответно 80 х. лв. и 76 х. лв. Отделно са посочени и другите разходи. Тези разходи формират елемента себестойност на услугата – като част от пазарната цена по метода на увеличената себестойност. Установяването се основава на допускането, че счетоводството на дружеството-жалбоподател е водено коректно относно себестойността на жилищната сграда.

Що се касае до нормата на печалба или надбавката – вторият елемент от пазарната цена по този метод, вещото лице е определило същата чрез изискваната възвращаемост или доходност, която се изисква за инвестицията, от своя страна възвращаемостта /доходността зависи от системния риск на инвестицията. За връзката между тези два елемента вещото лице е ползвало модела за оценка на капиталовите активи по конкретна използвана в практиката формула. За изчисленията вещото лице е използвало изходни данни от сайта на Българска народна банка – безрискова норма на доходност/ възвращаемост на български държавни ценни книжа – Д., коефициент за ливъридж, и коефициенти, експертно определени за риск.

Така вещото лице е изчислило границите на нормата на печалба в проценти: за 2016г. горна граница 12,69 , долна граница 11,69, за периода 01.01.2017г. до 31.07.2017г. – 9,01 и 8,01, и за периода м. 08-12.2017г. 8,88 – 7,88. При тези стойности, в отделна таблица, вещото лице като е определило общо разходите или себестойност на услугата – като сбор от амортизационните отчисления, застраховки , данъци и такси и административни разходи, е извел горна и долна граници на месечния наем без ДДС за всеки от ревизираните периоди. Така за 2016г. – долната граница е 21 220,00лв., а горната граница – 21 410 лв. без ДДС, до м. 08. 2017г. граничните стойности са: 21 151, 33лв. и 21 346,33 и за останалия период същата година: 20 064,91 лв. и 20 250, 91 лв.

Въз основа на изчисленията за себестойността на услугата и надбавката за печалба, са направени и изчисленията за наемната цена – долна и горна граница за всеки от ревизираните периоди, като както се посочи по-горе, органите по приходите са взели предвид само изчисленията на вещото лице попова за минималните стойности.

От обсъденото следва, че за приложението на метода вещото лице П. е ползвало данни от сайта на Българска народна банка за нормата на доходност на български Д. и данни от счетоводството на жалбоподателя за себестойността на услугата, т.е. изцяло обективни данни.

Що се касае до заключението на вещото лице Г., същата е ползвала метода на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци, като вещото лице е посочило за изходни данни следното: статистически анализ на

събраната пазарна информация относно предлагането за отдаването под наем на сравними обекти, по възможност в непосредствена близост или в аналогични по качества места, по данни в периодичните печатни издания и в електронните страници на посредническите фирми. Вещото лице е посочило, че е извършило анализ на достъпна, макар и неофициална информация за реално осъществени сделки с подобни имоти, понякога в регионално по-широк, но адекватно съпоставим териториален обхват“. Вещото лице Г. също е посочила, че е проучила наличието и нивата за активно платежоспособно търсене, както и очакванията за близко бъдеще от позицията на моментната пазарно-икономическа конюнктура и е отчетена степента на отклонение при фактически плащаните суми спрямо средната цена на оферирание, което счита за неизбежен процес в повечето случаи. На изричен въпрос от процесуалния представител на ответника, в съдебно заседание, вещото лице Г. потвърди, че е изготвило заключението си на базата на офертни цени, информационният масив, който е ползвала е изцяло на базата на офертните цени към съответния период. Въпреки това вещото лице Г. счита, че именно използваният от нея метод на сравнимите неконтролирани цени е най-подходящ. Вещото лице заяви, че е осъществена редукция с 15% в намаление на цената на офертните стойност, което представлявало една нормална отбивна цена при преговори за сключване на наемни сделки.

Вещото лице Г. в заключението си от една страна е посочило, отчетените стойности за сградата по сметки 203, 204, 206 и 207 са стойностите на придобиване както на самата сграда, така и на съществените подобрения по нея, довели обекта до използвана кондичия, като е приела, че отчетените позиции по счетоводните сметки са изпълнени през ревизираните периоди. Също вещото лице Г. е посочило, че през ревизираните периоди е изчислявана годишна амортизация както за стойността на самата сграда, така и върху активите по сметки 204 и 207.

Съдът не приема тезата на вещото лице Г., че: „При калкулация на наемни цени не се начислява годишна амортизация“. Първо, начисляването на годишна амортизация е въпрос, който зависи от това дали имотът се отдава под наем или не. Амортизационните отчисления за недвижимите имоти, в зависимост от избрания метод и до размерите, признати за данъчни цели, съставляват и данъчен разход за стопанския субект.

Съдът отчита, че в аключението си вещото лице Г. е взело предвид, че издирените оферти за отдаване под наем на къщи в квартал „Б.“ са преценени като количествено недостатъчни са проучени всички квартали под „В.“, тъй като можело да се каже, че са реално съпоставими. Вещото лице не посочва по какви критерии извежда съпоставимост. Използвани са оферти от кварталите Б., Д., С. и вилните зони около тях. Що се касае до съпоставимостта на имотите, то видно от приложенията към заключението на вещото лице Г., например на лист 129 от делото, то е видно, че се касае за оферти за къщи, предлагани за жилищни нужди и с възможност за ползване като офис само за много малка част от имотите - по т. 8 и т.14, 11, 29, 36 но площта е несъпоставима с процесния имот. Също е видно, че за значителна част от имотите, се касае за оферта за продажба, като вещото лице е приело

единична цена на кв.м. като наемна цена, за почти всички имоти, след данните са посочени контакти на „продавач“имотите по т.36, 38, 39, 40 и всички следващи.

Предвид на изложеното за ползването на данни за офертните цени и предназначението на имотите в преобладаващата част – за жилище, ползвани като база за изчисления от вещото лице Г., съдът намира, че няма съпоставимост с характеристиките на процесния имот. Вещото лице е изградило заключението си изцяло върху хипотетични параметри и чрез прилагането на коефициенти, основани изключително на познанията на експерта, е формирано заключението за наемната цена на процесния имот. Поради обсъдените специфики на ползваната база данни, съдът като краен резултат преценява заключението на вещото лице Г. като необосновано и изцяло хипотетично.

В допълнение за пълнота съдът намира за необходимо да посочи, че възприетият подход от вещото лице П., що се касае до стойността на процесния оценяван имот, е изцяло в съответствие с предвиденото по националния Счетоводен стандарт 40 „Очитане на инвестиционни имоти“.

Предвид всичко изложено,

Инвестиционен имот е имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), държан (от собственика или от наемателя по финансов лизинг) по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала (видно от определенията по т.2 от стандарта). Съгласно т.3.2., предприятието класифицира имотите според предполагаемото им предназначение като Инвестиционни имоти, които се отчитат се като дългосрочни финансови активи. Видно от т.5.9 от стандарта, в първоначалната оценка на инвестиционния имот се включват, т.е. не се отчитат отделно, всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си - например:- съоръжения, машини, оборудване и други, като асансьори, климатици, тръбопроводи, шахти, кабели, противопожарни инсталации и т.н.; - обзавеждане и инвентар, като мебели, настилки, лампи, печки и т.н. Именно тези обстоятелства са съобразени от вещото лице П., при преценката на пазарната цена на наема по метода на увеличената стойност. Видно от определението за инвестиционен имот, същият се държи с цел получаване на приходи, той е финансов актив, което имплицитно съдържа в себе си и елемента на печалба. Поради това преценката на вещото лице П. за приложимият метод - методът на увеличената стойност, е изцяло правилна. Предвид на всичко изложено, процесният ревизионен акт, преценен на основанията по реда на чл.160, ал.2 ДОПК, обуславя извод, че е издаден от компетентен орган, при спазването на изискванията по процедурата и формалните изисквания, както и, че е материално-законосъобразен на посоченото в него основание за увеличението на декларирания финансов резултат от дружеството за 2016 и 2017г. Не са спорни обстоятелствата, изложени от органите по приходите за свързаност на страните по наемното правоотношение, а отчетната стойност на имота – общата стойност на

отдаденото под наем имущество и заключението на експерта са доказателство, че наемната цена е занижена спрямо пазарната, най-малкото противоречи на икономическата логика, инвестицията в имота да носи приходи на дружеството. В заключение, правилно на основание чл.79 ЗКПО вр. чл.15 и чл.16, ал.1 ЗПО правилно е увеличен декларирания от дружеството финансов резултат с така приетата пазарна наемна цена за имота на дружеството – в размер на 127 424,96лв. за 2016г. и 141 168,87 лв. за 2017г.

Жалбата като неоснователна, следва да бъде отхвърлена изцяло. Съобразно материалния интерес, от ответника чрез юрк. М. е направено искане за присъждането на разноски. При материален интерес в общ размер 31 624,22 лв. , от които за главница 23 392,87 лв. за главница и останалата сума до общия размер – за лихви, по на основание чл.161, ал.1 ДОПК, съдът следва да присъди на ответника сумата от 1478 лв.

На основание изложеното и чл.160, ал.1 ДОПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „С. К. Е. с ЕИК[ЕИК], срещу РА № 22002220000486-091-001/26.10.20г., издаден от Ф. Й. - началник сектор, в качеството на орган, възложил ревизията и Т. В. - главен инспектор, в качеството на орган, ръководител на ревизията, в частта за установени задължения по ЗКПО - за 2016г. и 2017г., в общ размер 31 624,22 лв. , от които за главница 23 392,87 лв. за главница и останалата сума до общия размер – за лихви, съответно потвърден и изменен с Решение № 161/29.01.2021г. на директора на Дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика" при Централно управление – С. на НАП.

ОСЪЖДА „С. К. Е. с ЕИК[ЕИК] и седалище в [населено място], да заплати по бюджета на Националната агенция за приходите, Централно управление – С., Дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика", сумата от 1478 (хиляда четиристотин седемдесет и осем) лева за разноски.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

Съдия: