

РЕШЕНИЕ

№ 15156

гр. София, 05.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 17 състав, в
публично заседание на 14.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Искра Гърбелова

при участието на секретаря Грета Грозданова, като разгледа дело номер **12694** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на „ВМ АСЕТ“ ЕООД ЕИК:[ЕИК], с адрес: [населено място], [улица] ет. 1, ап. 22 чрез управителя В. И. М. срещу Ревизионен акт /РА/ Ревизионен акт /РА/ №Р-22221723006208-091-001/13.06.2024 г., издаден от Г. М. В.-Н. - орган, възложил ревизията и С. А. К. - ръководител на ревизията в частта, с която е определен данък по Закона за данъка върху добавената стойност /ЗДДС/ за данъчните периоди от м. 10.2022г. до м. 05.2023г. общо в размер на 5 913,45 лв., от които 5 042,93 лв. главница и 870,52 лв. лихва за забава, потвърден в тази му част с Решение № 1407/17.10.2024г. на директора на дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика" (ОДОП) С. при ЦУ на НАП, поправено с Решение за поправка на ОФГ № 232/26.02.2025г.

В сезиращата съда жалба се излагат аргументи за неправилност и необоснованост на РА, в потвърдената му част. Оспорва се експертизата за определяне на пазарната наемна цена на процесните недвижими имоти /ателие и гараж/, като според жалбоподателя не става ясно дали е използвана и вярно приложена методиката по Наредба № Н-9/14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени /Наредбата/. При определянето на пазарната цена на наема не е взето, че се предоставя за ползване част от недвижимия имот, както и направеното с Анекс от 28.09.2022г. изменение предназначението на ползвания имот, а именно: не за жилищни нужди, а за съхранение на лични собствени вещи и оборудване, както и за извършване на довършителни ремонтни дейности и дейности по обзавеждането. Според жалбоподателя, употребеният в експертизата термин „луксозен сегмент“ не променя по никакъв

начин уговореното между страните по договора и анекса ползване на имота. За неправилен счита подхода да се разделя и определя пазарна цена на наема по процесния договор преди и след обзавеждането на имота. В жалбата се сочи, че изготвеният от проверката на място протокол, с който се установява, че имота се ползва от В. М. за жилищни нужди не касае процесния период, поради което неоснователно решаващият орган се е позовал на този протокол. Възразява се също и срещу несвоевременното връчване на изготвената експертиза, в нарушение на чл. 64, ал. 4 от ДОПК, което е лишило жалбоподателя от възможност да иска допълнително заключение. В жалбата се прави позоваване на чл. 80, § 1 от Директива 2006/112/ЕО, като изключение, което подлежи на стриктно тълкуване, като в тази връзка се сочи, че ако сделките за които е приложим чл. 27 от ЗДДС не са сред посочените по цитираната норма от Директивата изключения от общия ред за определяне на ДО, то данъчнозадължените лица имат право да се позоват на последната. Оспорва се и направената корекция на ползвания данъчен кредит в пълен размер по фактурите за ел. енергия. В заключение се иска отмяна на РА в оспорената му част.

В проведените съдебни заседания процесуалния представител на жалбоподателя поддържа жалбата, прави доказателствен искания и моли за отмяна на РА. Претендира присъждане на направените разноски, съгласно приложен списък.

Ответникът, директорът на Дирекция "ОДОП" С. при ЦУ на НАП, чрез процесуалния си представител моли за отхвърляне на жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско.

СГП редовно уведомена не изпраща представител.

Административен съд София- град, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ №Р-22221723006208-020-001 от 24.10.2023 г., изменена със заповеди №Р-22221723006208-020-002/30.01.2024 г. и №Р-22221723006208-020-003/06.03.2024 г. издадени от Г. М. В.-Н., на длъжност началник сектор „Ревизии“ в дирекция „Контрол“ при ТД на НАП С., оправомощена със Заповед №РД-01-849/31.10.2022 г. на директора на ТД на НАП С., е възложена ревизия на „ВМ АСЕТ“ ЕООД за установяване на задължения по ЗДДС за данъчни периоди от 01.03.2022г. до 31.05.2023г.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ №Р-22221723006208-092-001/10.05.2024г., срещу който подаденото писмено възражение е прието за неоснователно.

Ревизията приключва с РА №Р-22221723006208-091-001/13.06.2024г., издаден от Г. М. В.-Н. - орган, възложил ревизията, и С. А. К., на длъжност главен инспектор по приходите при ТД на НАП С. - ръководител на ревизията, връчен на декларирания електронен адрес на 01.08.2024 г. Установени са допълнителни задължения по ЗДДС в размер на 8 493,74 лв. и лихви за забава в размер на 1 455,02 лв., вследствие корекции на декларираните резултати за периодите от м. 10.2022 г. до м. 05.2023г.

Установено е, че дейността на жалбоподателя е отдаване под наем на собствени активи /недвижими имоти/, в т.ч.:

- ателие №22, находящо се на първи етаж в секция „BOYANA“, със застроена площ от 285,60 кв. м., от които 94,00 кв. м., заедно с 2,52% идеални части от общите части на сградата и от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот;

- гараж №43, находящ се на първи сутерен в секция „BOYANA“, със застроена площ от 34,20 кв. м., заедно с 0,44% идеални части от общите части на сградата и от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот.

За събиране на доказателства от значение за данъчното облагане, на задълженото лице са връчени две искания за представяне на документи и писмени обяснения от задължено лице /ИПДПОЗЛ/ с изх. №Р-22221723006208-040-001 от 17.11.2023 г. и №Р- 22221723006208-040-002/30.01.2024 г., в

отговор на които на 20.12.2023 г., 16.01.2024 г. и 14.02.2024 г. са представени документи. Извършени са проверки в информационната система на НАП и са анализирани ангажираните от жалбоподателя доказателства.

На основание чл. 57 от ДОПК са връчени искания до трети лица на „БГ ЛЕНД КО“ АД, ЕИК[ЕИК] „ЕЛЕКТРОХОЛД ПРОДАЖБИ“ ЕАД. ЕИК[ЕИК] и „БЪЛГАРСКО ЗЕМЕДЕЛСКО ПРОИЗВОДСТВО“ ЕООД. ЕИК[ЕИК].

С Протокол №Р-22221723006208-ППД-001 от 13.11.2023 г. са приобщени документи, събрани при проверка за установяване на факти и обстоятелства на „ВМ АСЕТ“ ЕООД. приключила с протокол №П-22221722221018-073-001/03.08.2023 г.

Всички предприети в хода на ревизията процесуални действия са подробно описани в констативната част на РД, който на основание чл. 120, ад. 2 от ДОПК е неразделна част от РА.

В хода на ревизията е установено, че жалбоподателят в качеството наеодател, е сключило договор за наем 09.2022 г., с който предоставя на временно и възмездно ползване на В. М. /наемател/ част от недвижим имот, а именно ателие №22 със застроена от 285,60 кв. м. в [населено място], район „В., [улица] в поземлен имот с идентификатор 68134.1942.1283 и гараж №43 на първи сутерен в секция „Б.“ със застроена площ от 34,20 кв. м. с адрес [населено място], район „В., [жк], [улица], ет. -1, находящ се в сграда 2 /две/, с идентификатор 68134.1942.1283.2.24, при месечен наем от 1 500,00 лв., платим за първите три месеца до 31.12.2022 г. и за останалите шест - до 30.06.2023 г. Споразумението е сключено за срок от 01.10.2022 г. до 30.06.2023 г.

С анекс от 28.09.2022 г. страните са се съгласили имотът да не се използва за жилище на наемателя, а за съхранение на лични собствени вещи и оборудване, както и за извършване на творческа дейност във връзка с дооборудване на наетия обект, проследяване на довършителните дейности по обзавеждането и намиране на дългосрочен наемател. Предвидено е отпадането на чл. 2 от т. 10 на раздел III - Права и задължения на наемателя в договора, като всички останали клаузи в споразумението остават непроменени.

Предаването на обекти /ателие №22 и гараж №43/ е извършено посредством двустранно подписан приемо-предавателен протокол от 01.10.2022 г. На наемателката са издадени фактури №50... 1/31.12.2022 г. с данъчна основа в размер на 4 500,00 лв. и начислен ДДС - 900,00 лв. и №50... 2/31.05.2023 г. на обща стойност 9 000,00 лв. с ДДС.

Ревизиращият екип е посетил горните обекти, за което е съставен протокол №1956070/26.03.2024 г. При проверката е констатирано, че имотите се експлоатират от В. М. за жилищни нужди, като ателие №22 е посочено от последната за постоянен и настоящ адрес в С.. В допълнение е отбелязано, че В. М. е едноличен собственик на „ВМ АСЕТ“ ЕООД и негов представляващ, поради което е налице свързаност по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби /ДР/ на ДОПК.

Предвид горното, на основание чл. 60 от ДОПК е възложена експертиза за определяне на пазарни цени на месечните наемни вноски на отдадените под наем ателие №22 и гараж №43 към датата на сключване на договора от 25.09.2022 г. датата на обзавеждането - 27.02.2023 г. и към 26.05.2023 г. - датата на сключване на договора с наемателя „БЪЛГАРСКО ЗЕМЕДЕЛСКО ПРОИЗВОДСТВО“ ЕООД. Техническата експертиза е изготвена от Е. Ф. К. - вещо лице/оценител със сертификат №100100613/2009 г., издаден от Камара на независимите оценители в България /КНОБ/.

Резултатите от експертната оценка са присъединени с протокол №Р- 22221723006208-145-001/08.04.2024 г., като са определени:- минимална цена на месечен наем за ателие № 22 без обзавеждане към 25.09.2022 г. в размер на 3 111,25 лв. без ДДС и на гараж №43 в размер на 346,99 лв. без ДДС;- минимална цена на месечен наем за ателие №22 с обзавеждане към 27.02.2023 г. в

размер на 4 850,63 лв. без ДДС и минимална цена на месечен наем на гараж № 43 в размер на 346,99 лв. без ДДС;- минимална цена на месечен наем за ателие №22 с обзавеждане към 26.05.2023 г. в размер на 5 379,69 лв. без ДДС и минимална цена на месечен наем на гараж №43 в размер на 346,99 лв. без ДДС.

Въз основа на резултатите от експертизата и предвид обясненията на соченото за изпълнител по ремонтните дейности в ателие №22 дружество „БГ ЛЕНД КО“ АД, че необходимите материали за работа са доставени според етапа на довършителните работи в обекта, за целите на облагането през периодите от 01.10.2022 г. до 31.05.2023 г. е приета определената от вещото лице пазарна наемна цена на недвижим имот с обзавеждане към 27.02.2023 г. в размер на 4 850,63 лв. без ДДС. В резултат на основание чл. 86, ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС, във връзка с чл. 25, ал. 4 и чл. 9 от с.з. е извършена корекция на декларираните от дружеството резултати по ЗДДС за отделните данъчни периоди от м. 10.2022 г. до м. 05.2023 г.

В хода на ревизията е установено също така, че „ВМ АСЕТ“ ЕООД е приспаднало данъчен по фактурирани от „ЕЛЕКТРОХОЛД ПРОДАЖБИ“ ЕАД доставки на електроенергия за гореописаните имоти за периоди, през които същите са били отдадени под наем на В. И. М. по договора от 25.09.2022 г. Позовавайки се на чл. 232 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, според който наемателят е длъжен да плати наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта, органите по приходите са приели, че начислените за периода от 01.10.2022 г. до 31.05.2023 г. /срока на договора за наем/ комунално-битови разходи, в т. ч. за електроенергия се дължат от ползвателя на обектите, поради което следва да са част от общата данъчна основа на доставка или да се префактурират към наемателя. Доколкото в случая това не е сторено, на основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 26, ал. 3, т. 3 от с. з., за данъчни периоди от м. 10.2022 г. до м. 05.2023 г. е начислен допълнителен ДДС до размера на ползвания данъчен кредит по фактури за електроенергия в ателие № 22 и гараж № 43, за данъчни периоди от м. 10.2022г. до м. 05.2023г.

На следващо място с РА на основание чл. 69, ал. 1 от ЗДДС през м. 12.2022 г. е отказано право на данъчен кредит в размер на 534,66 лв. за доставки на електроенергия по партидите на гореописаните недвижими имоти за периодите от м. 05.2022 г. до м. 09.2022 г., през които не е имало наематели, съответно липсвали са последващи облагаеми доставки

Актът е оспорен по реда на [чл. 152 ДОПК](#) с подаването на жалба в 14-дневния срок с жалба вх. №53-06-9183/12.08.2024 г. по регистъра на ТД на НАП С. като с Решение № 1407/17.10.2024г. поправено с Решение № 232/26.02.2025г., директорът на Дирекция ОДОП С. е изменил установените с РА задължения за данъчните периоди от м. 10.2022г. до м. 05.2023г., предмет на

настоящото съдебно производство. Решаващият орган изцяло е кредитирал изготвената в хода на ревизионното производство експертиза, определяща пазарната наемна цена на процесните имоти, но предвид обстоятелството, че ремонтните дейности и обзавеждането на имота е завършено и предадено с приемо-предавателен протокол от 27.02.2023г., е прието, че за периода от м. 10.2022г. до м. 02.2023г. ревизираното лице е следвало да отчита облагаеми доставки в съответствие с определената от експертизата наемна цена за необзаведен жилищен имот, която е 3 111,25лв., а не посочената за обзаведен такъв в размер на 3 458, 24 лв. без ДДС. В съответствие с приетото е извършено изменение на определения с РА данък за всеки един от посочените данъчни периоди, ведно с дължимите лихви. За неоснователно също така е прието, извършеното с РА начисление на ДДС до размера на ползвания данъчен кредит по фактурите за консумирана електроенергия. Решаващият орган се е съобразил с уговореното между страните по чл. 2, т. 9 по сключения договор за наем, а именно, че наемателят е освободен от заплащането на разходите, свързани с обикновеното ползване на имота и такива за обикновени и текущи ремонти, което води до неприложението на нормата на чл. 232 от ЗЗД и съответно за ревизираното лице не е било налице задължение да префактурира разходите. РА е потвърден и частта на непризнато право на данъчен кредит в размер на 534,66лв., по издадените от „ЕЛЕКТРОХОЛД ПРОДАЖБИ“ ЕАД фактури за доставка на електроенергия през периодите /от м. 05.2022 г. до м. 09.2022 г./, през които недвижимите имоти не са били използвани за последващи облагаеми доставки.

Решението на директора на Дирекция ОДОП С. е връчено на 07.11.2024г.

По делото е прието и неоспорено от страните заключение на съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/, като вещото лице е определило пазарна цена към 25.09.2022г. по метода на сравнимите неконтролирани цени на: АТЕЛИЕ No22, находящо се на първи етаж в секция „BOYANA", кота 0.00м., със застроена площ от 285.60 кв.м., от които 94.00 кв.м. тераса, състоящ се от: входно антре, пет стаи, три бани с тоалетна, тоалетна, склад и две тераси, заедно с 2.25% идеални части от общите части на сградата и от правото на собственост върху урегулиран поземлен имот 68134.1942.1283 и на ГАРАЖ No43, находящ се на първи сутерен в секция „BOYANA" кота - 3.00, със застроена площ от 34.20 кв.м., заедно с 0.44% идеални части от общите части на сградата и от правото на собственост върху урегулиран поземлен имот, посочен по-горе.

От заключението на вещото лице се установява, че пазарна цена на всеки един от недвижимите имоти е определена по метода на сравнимите неконтролирани цени като експертизата се базира на пазарни аналози от съпоставими реализирани сделки, сключени единствено между несвързани

лица, със сходни характеристики и касаещи имоти, различни от оценяваните. Използвани са публични данни от www.mirela.bg за реализирани сделки със осреднени цени на съпоставими обекти в разглеждания период. При изготвяне на експертизата са използвани достатъчно на брой цени от сделки с подобни на оценяваните имоти, като водещи критерии за подбор на аналози са период на сключените сделки, местоположение, вид обект. В заключението се сочи, че при анализа на всеки един от самостоятелните обекти аналози са приложени коефициенти за източник, местоположение, статут, площ, обзавеждане, състояние, разпределение и др. Фактори, топли коефициент. Експертизата приема, че всички стойности на изведените цени за отделните обекти са пазарни и към тях може да бъде подхотено с доверие. На стр. 12 от констативно-съобразителната част на заключението са дадени подробности обяснения и разяснения относно всеки един от използваните корекционни коефициенти. С приетата експертиза вещото лице определя пазарна стойност на наема на процесното ателие в размер на 1 334,06лв. и на гаража в размер на 331,10 лв.

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

Жалбата до съда е подадена на 18.11.2024г. т.е. в законоустановения срок, от надлежна страна и след обжалване на ревизионния акт по административен ред, поради което същата е процесуално допустима и 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 материално - правните разпоредби по издаването му.

Осъществявайки контрол в посочения обхват, настоящият състав приема, че ревизионният акт е издаден от компетентен орган по смисъла на [чл. 119, ал. 2 от ДОПК](#), във вр. с [чл. 7, ал. 1, т. 4 от Закона за НАП](#), съгласно приложената Заповед № РД-01-849/31.10.2022г. на директора на ТД на НАП С. /л.19/, в кръга на определените му правомощия, в резултат на надлежно възложена ревизия съгласно чл. 112 и чл. 113 от ДОПК. със ЗВР / №Р-22221723006208-020-001 от 24.10.2023 г., издадена от Г. М. В.-Н., в качеството ѝ на орган възложил ревизията.

Видно от приложеното копие на процесния РА, същият е подписан с електронен подпис. Представените писмени и веществени доказателства, удостоверяват наличието на квалифициран електронен подпис на издателите на акта. В тази

връзка настоящият състав приема, че оспореният РА е издаден от компетентен орган по чл. 119, ал. 2 от ДОПК, в рамките на законоустановените срокове, в предвидената форма, съгласно [чл. 120, ал. 1 от ДОПК](#) и съдържа изискуемите реквизити по [чл. 120, ал. 2 от ДОПК](#). При издаването на РА не са допуснати съществени нарушения на процесуалния закон.

По приложението на материалния закон съдът намира следното:

По делото не е спорно, че договора за наем от 25.09.2022г. е сключен със свързано лице по смисъла на [§ 1, т. 3, б. "д" от ДР на ДОПК](#), тъй като в ревизирия период от м. 10.2022 г. до м. 05. 2023 г. В. И. М. е управител и едноличен собственик на капитала на „ВМ АСЕТ“ ЕООД. Наемател по договора от 25.09.2022 г. е физическо лице, което не е регистрирано по [ЗДДС](#) и няма право на приспадане на данъчен кредит, а наемателят е дружество, осъществяващо дейност по отдаване под наем на собствени активи, за която дейност има право на данъчен кредит.

Органите по приходите са приели, че данъчната основа за доставките по отдаване под наем на свързани лица следва да се определи на пазарен принцип съгласно [чл. 27, ал. 3, т. 1 ЗДДС](#).

С изготвената в хода на ревизията експертиза е установено, че минималният пазарен наем на ателие № 22 без обзавеждане към 25.09.2022 г. е 3 111,25лв. без ДДС, а с обзавеждане към 27.02.2023 г. е 4 850,63 лв. без ДДС и с обзавеждане към 26.05.2023 г. в размер на 5 379,69 лв. без ДДС. За гараж № 43 е дадена минимална цена на месечен наем на гараж в размер на 346,99 лв. без ДДС. В Табличен вид на стр. 11-15 са посочени, направените от вещото лице изчисления. Използван е метод на сравнимите неконтролирани цени, като пазарните аналози за осъществени реални сделки са взети от сайт www.mirela.bg. Посочена е пазарна цена на кв.м. за съответния вид апартамент и е приложен корекционен коефициент за площ сгради, за ползване на тераса, за местоположение и теглови. По така коригираната пазарна стойност на кв.м. е определена пазарната стойност на ателието, а при определяне пазарната стойност на гаража е използван единствено корекционен коефициент за местоположение и теглови.

Със заключението на приета в хода на съдебното оспорване и неоспорена от страните СОЕ, за определяне на пазарната наемна цена вещото лице също прилага метод на сравнимите неконтролирани цени, като също ползва публичните данни на www.mirela.bg за реализирани сделки с осреднени цени на съпоставими обекти за процесния период. Изчисленията са посочени в табличен вид на стр. 11 от заключението, като в съответствие с чл. 11 от Наредбата са извършени корекции с цел елиминиране на различията между контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка, установени въз основа на онези фактори, които влияят върху цената. При определяне на пазарната цена, вещото лице

прилага освен корекционен коефициент за площ, местоположение и теглови и такъв за състоянието на оценявания обект и неговия статут. В тази връзка, за разлика от изготвената в хода на ревизията експертиза, вещото лице подробно и детайлно обосновава, причините, поради които прилага всеки един от корекционните коефициенти и техния размер. В заключението подробно се посочва, че използването на корекционни коефициенти за статута се налага, защото оценяваният обект е Ателие, което се използва за склад, установено от приложения към делото Анекс от 28.09.2022 г., сключен въз основа на Договора за наем от 25.09.2022 г. /стр.297-299, Приложение 2/. С този анекс страните се договарят имота да се използва за съхранение на лични вещи на наемателя и оборудване, за извършване на творческа дейност, както и за проследяване и контрол върху провежданите довършителни ремонтни дейности. Ето защо, при сравняване на ателието с апартаменти, оценителят е използвал от корекционен коефициент за статут от 15%.

Относно използването на корекционен коефициент за площ е посочено, че същото е необходимо, защото апартаментите, използвани за аналози са с различна площ от ателието и по този начин се извършва приравняване на различията. Оценителят е използвал от корекционен коефициент от 5% до 15%, в зависимост от сравняваната площ.

Вещото лице е използвало корекционен коефициент за състоянието на оценявания обект като е взело предвид, че съгласно договор от 01.10.2022 г., сключен между „ВМ Асет“ ЕООД и „БГ Ленд КО“ АД през периода от 01.10.2022 г. до 27.02.2023 г. в обекта са се извършвали СМР. Няма спор, че ремонтът е завършен на 27.02.2023 г. и е подписан приемо-предавателен протокол, /стр.291-294, Приложение 2/. Също така оценителят е използвал коефициент за корекция 30%, за приравняване на цената на готовите обзаведени апартаменти, използвани за аналози с цената на оценявания обект – ателие, в което се извършва ремонт, използвано за склад.

При оценката на ГАРАЖ No43, находящ се на първи сутерен в секция „BOYANA“, оценителят е използвал коефициент за корекция за местоположение, тъй като оценяваният обект е сравняван с аналози, които са разположени в други райони на столицата, предвид липсата на данни за гаражи в същия район.

В случая както СОЕ, така и експертизата, послужила за издаването на ревизионния акт, са изготвени, като са взети предвид наемни цени по реално сключени сделки от интернет сайт www.mirela.bg и цени на наем по оферти, публикувани на същия сайт, коригирани с коефициент за съответствие. За разлика от експертизата в ревизионното производство, в съдебната експертиза е определена пазарна цена, като е взето предвид предназначението, за което е използван обекта за процесния период, съгласно уговореното между страните за склад и съхранение на веща, както и безспорното обстоятелство, че за този период в обекта са извършвани ремонтни дейности. В тази връзка съдът кредитира заключението и посочената пазарна цена на обекта – ателие и гараж по приетата СОЕ като намира същото за обективно, пълно и обосновано

респективно съобразено с предназначението на обекта и неговото състояние по време на ползването му за процесния период. В изготвената в хода на ревизията експертиза липсва обосновка на посочените от вещото лице корекционни коефициенти и какво именно същото е взело предвид за да приложи точно тези размери на корекция за съответствие, поради което не може да се приеме, че същото е обосновано.

В случая съдът кредитира изготвената в съдебното производство експертиза като правилна и съответна на Наредбата, доколкото същата е съобщила, че при невъзможност да се установят напълно съпоставими сделки, допустимо е разликите между контролираната и неконтролираната сделка да се коригират с оглед получаване на надеждна пазарна цена. В конкретния случай вещото лице е взело предвид спецификите на имотите при контролираните сделки, които е сравнило с неконтролирани сделки с възможно най-близки характеристики. Освен характеристиките на имотите и тяхното предназначение следва да се вземе предвид и срока на договора за наем, както и уговорката по т. 1 от същия, че се предоставя за ползване част от имота, което винаги се отразява на наемната цена, като пазарната стойност е определена към датата на сключване на договора за наем.

Предвид горното следва да се приеме, че наемните цени, на които са били отдадени процесните имоти на свързано лице са пазарни и са в съответствие с нормата на [чл. 27, ал. 3, т. 1 от ЗДДС](#). От събраните в съдебното производство доказателства се доказва по безспорен начин, че твърдяното в РА отклонение от пазарните цени не е налице и наемните цени, по които жалбоподателят е отдавал въпросните имоти са в съответствие с пазарните цени.

По изложените съображения ревизионният акт в обжалваната част е незаконосъобразен и следва да бъде отменен.

При този изход на правния спор и своевременно направеното искане за присъждане на разноски, ответникът следва да заплати на жалбоподателя разноските за производството – държавна такса от 50 лв., разноски за изготвяне на експертиза в размер на 700 лв. и за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 2 040лв.

Воден от гореизложеното, и на основание [чл. 160, ал. 1 от ДОПК](#), съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ РА №Р-22221723006208-091-001/13.06.2024 г., в частта на установения данък по ЗДДС за данъчните периоди от м. 10.2022г. до м. 05.2023г. общо в размер на 5 913,45 лв., от които 5 042,93 лв. главница и 870,52 лв. лихва за забава, потвърден в тази му част с Решение № 1407/17.10.2024г., поправено с Решение за поправка на ОФГ № 232/26.02.2025г. на директора на дирекция ОДОП С. при ЦУ на НАП

ОСЪЖДА дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ С. при ЦУ на НАП да заплати на „ВМ АСЕТ“ ЕООД ЕИК:[ЕИК] разноси по делото в размер на 2 040 /две хиляда и четиридесет/лв.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: