

РЕШЕНИЕ

№ 79

гр. София, 07.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 18
състав**, в публично заседание на 06.11.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Златка Илиева

при участието на секретаря Илияна Янева, като разгледа дело номер **6066** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.156-161 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК) и чл.145–178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК), приложим във връзка с §2 от ДР на ДОПК . Образувано е по жалба на П. П. И., [ЕГН], с адрес: [населено място], [улица], ет.4, ап.9 срещу Ревизионен акт /РА/ №Р-22002218004831-091-001/08.01.2019г., издаден от П. Т. П., в качеството ѝ на орган възложил ревизията и А. К. Н.– ръководител на ревизията, потвърден с Решение №520/26.03.2019г. на Директора на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ при Централно управление на Национална агенция по приходите.

С жалбата се оспорва ревизионния акт, потвърден с Решение № 520/26.03.2019г. на Директора на Дирекция ОДОП, ЦУ на НАП, за установени задължения по Закона за данъците върху доходите на физическите лица /ЗДДФЛ/ в общ размер на 33587,86лв. и лихви за просрочие в размер на 9194,04лв. за 2015г., за данъчен период от 01.01.2015г. до 31.12.2015г. Според оспорвания РА, задължението произтича от получаване на непаричен доход от учредено ограничено вещно право на строеж с нотариален акт №87, том VI, рег.10461, дело 965/2012г. на [фирма],[ЕИК], от получени доходи от прехвърляне_на имущество, както и от доходи от наем.

Жалбоподателят И. оспорва ревизионния акт като незаконосъобразен. Релевирани са доводи, че същият е неправилен, незаконосъобразен, немотивиран, необоснован,

издаден в нарушение на материалноправните и процесуалноправни норми. Жалбоподателят твърди, че при извършената ревизия не е определена законосъобразно пазарната цена на недвижимите имоти. Счита, че експертната оценка не е обективна и не отговаря на действителните пазарни цени, като същата е нереално занижена към датата на разрешение за ползване №ДК-07-6-51 от 17.03.2015г. Подробни съображения в тази насока са изложени в депозираната жалба.

В съдебно заседание, жалбоподателят редовно уведомен се представлява от адвокат В., която моли съда да отмени РА по съображенията, изложени в депозираната жалба. Претендира сторените по делото разноски.

Ответният административен орган – Директор на Дирекция ОДОП при ЦУ на НАП-С., чрез процесуалния си представител юрисконсулт Б., моли съда да остави без уважение депозираната жалба. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител.

Административен съд-София град обсъди оплакванията в жалбата, писмените доказателства по преписката, доводите и становищата на страните, и като направи служебна проверка за законосъобразност на акта съгласно чл.160, ал.2 от ДОПК, намери следното.

С жалбата се атакува акт, за който изрично е предвидено обжалване пред съд съгласно чл.156, ал.1 от ДОПК. Решение №520 от 26.03.2019г. на Директора на Дирекция ОДОП, ЦУ на НАП е връчено на жалбоподателя, а жалбата е депозирана чрез административния орган до съда в срок. Жалбата е подадена от надлежна страна и при наличието на правен интерес, поради което същата се явява процесуално допустима. Административен съд-София град, приема за установено от фактическа страна:

Със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ Р-22002218004831-020-001 от 17.08.2018г., връчена на 17.08.2018г., издадена от П. Т. П., на длъжност началник сектор „Ревизии“, дирекция „Контрол“ при ТД на НАП С., е възложено извършването на ревизия на П. П. И. за определяне на задълженията за данък върху годишната данъчна основа по чл.17 от ЗДДФЛ за периодите от 01.01.2015г. до 31.12.2015г. Функциите на компетентен орган по чл.112, ал.2, т.1 от ДОПК и чл.119, ал.2 от ДОПК на лицето, издало ЗВР са определени, съгласно заповед №РД-01-863 от 07.06.2017г.

Извършената ревизия е повторна, по реда на чл. 155, ал. 4 от ДОПК и е във връзка с Решение №1195/10.08.2018г. на Директора на Дирекция ОДОП, ЦУ на НАП, с което е отменен РА №Р-22221017009053-091-001/16.05.2018г. и са дадени задължителни указания за извършване на нова ревизия.

За резултатите от извършената ревизия е съставен Ревизионен доклад /РД/ №Р- 22002218004831-092-001/11.12.2018г., връчен на 12.12.2018г. на ревизираното лице. В срока по чл.117, ал.5 от ДОПК, от страна на жалбоподателя не е депозирано възражение и не са ангажирани допълнителни доказателства.

Р. акт, предмет на настоящето производство, с №Р-22002218004831-091-001/08.01.2019г. е издаден на 08.01.2019г. от П. Т. П., на длъжност Началник сектор „Ревизии“, Дирекция „Контрол“ при ТД на НАП С.–орган, възложил ревизията и А. К. Н., на длъжност главен инспектор по приходите при ТД на НАП [населено място]–ръководител на ревизията. С него са приети изложените в РД обстоятелства, направените фактически и правни изводи и основанията за тях.

Обжалваният ревизионният акт е издаден от органа, възложил ревизията, и ръководителя на ревизията, в изпълнение на компетентността им по чл.119, ал.2 от ДОПК, които са извън кръга на лицата по чл.7, ал.1, т.4 от ЗНАП, във връзка с чл.118, ал.2 от ДОПК (отм. ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 1.01.2017г.).

Видно от представените по делото доказателства РА, ЗВР и заповедта за изменение на ЗВР са подписани с квалифициран електронен подпис. В публичния електронен регистър на доставчика на удостоверителни услуги по чл.28 от Закона за електронния подпис и електронния документ (ЗЕДЕП) съгласно чл.25, ал.5 и чл.22, ал.1, т.4 от ЗЕДЕП доставчикът на удостоверителни услуги публикува удостоверенията по чл. 24 от ЗЕДЕП, което публикуване е форма на издаване на удостоверението. Видно от представените по делото разпечатки от публичния електронен регистър по чл. 28 от ЗЕДЕП, доставчикът е публикувал съответните сертификати (удостоверения) за квалифициран електронен подпис на подписалите РА и ЗВР П. Т. П., на длъжност Началник сектор „Ревизии“, Дирекция „Контрол“ при ТД на НАП С.–орган, възложил ревизията и А. К. Н.. От представените извлечения се установява, че съставителите са притежавали валиден квалифициран електронен подпис за периодите, в които са подписали актовете.

С оспорвания РА на П. П. И. са установени допълнителни задължения за данък върху годишната данъчна основа по чл.17 от ЗДДФЛ в размер на 33587,86лв. и са начислени лихви за забава в размер на 9194,04лв., произтичащи от корекция на финансовия резултат в посока неговото увеличение, с пазарната оценка на получените недвижими имоти, приравнени на получен непаричен доход от учредено ограничено вещно право на строеж с нотариален акт №87, том VI, рег.10461, дело 965/2012г. на [фирма],[ЕИК], който непаричен доход не е деклариран в ГДД по чл.50 от ЗДДФЛ за 2015г.

Отделно, органите по приходите са установили, че са допуснати несъответствия на декларираните в ГДД по чл. 50 от ЗДДФЛ за 2015г. данни за получени доходи от прехвърляне на имущество, като е посочена необосновано висока цена на придобиване на продадените имоти.

При ревизията е констатирано, че ревизираното лице през ревизираните периоди не е получавало доход от трудови правоотношения, не е получавало и доходи от извънтрудови правоотношения, както и доходи от упражняване на свободни професии, занаятчийство и др. Ревизираното лице е реализирало доходи от отдаване на имущество под наем и продажба на собствени недвижими имоти /апартаменти/.

С цел установяване на факти от значение за данъчното облагане на основание чл.37,

ал.3, чл.53 и чл.56, ал.1 от ДОПК на ревизираното лице е връчено Искане за представяне на документи и писмени обяснения от задължено лице /ИПДПОЗЛ/, с което са изискани първични и вторични счетоводни документи, счетоводни регистри и търговска документация. В указания срок не са представени документи от страна на П. П. И..

Протокол №1362446/21.11.2018г. са приобщени доказателствата, събрани в хода на предходното ревизионно производство.

По отношение на фактите от значение за данъчното облагане:

От страна на ревизиращите органи е констатирано, че за 2015г. ревизираното лице е подало годишна данъчна декларация /ГДД/ по чл.50 от ЗДДФЛ с вх.№224391600428789/27.04.2016г., с която е деклариран доходи от наем в размер на 2112,30лв., като общо изплатената сума е в размер на 2347,00лв. и е удържан данък в размер на 211,00лв. Констатирано е, че през 2015г. с коригираща декларация, ревизираното лице е декларирало получени доходи от прехвърляне на права или имущество в Приложение №5, неразделна част от ГДД по чл.50 от ЗДДФЛ. В приложението са посочени приходи от продажби на недвижими имоти в размер на 282935,00лв., с цена на придобиване на имотите в размер на 279422,00лв., като и формирана положителна разлика в размер на 3513,00лв., приспаднати са 10% разходи в размер на 351,30лв. и е формиран облагаем доход в размер на 3161,70лв., като е начислен и внесен данък в размер на 316,17лв.

Ревизиращите органи са констатирани, че за 2015г. ревизираното лице е получило непаричен доход от учредено ограничено вещно право на строеж на [фирма],[ЕИК], който доход не е деклариран правилно в ГДД по чл.50 от ЗДДФЛ за 2015г. С цел определяне на пазарни цени на придобиване на имотите, получени като обезщетение от учредено ограничено вещно право на строеж, с Акт за възлагане №Р-22002218004831-01-001/01.11.2018г., е възложено извършване на експертиза за определяне на пазарната цена на придобиване на имотите, получени като обезщетение от ревизираното лице, към датата на издаденото разрешение за ползване №ДК-07-6-51 от 17.03.2015г. От съдържанието на изготвена в хода на повторната ревизия от Е. Ф. К.-лицензиран оценител, експертиза е установено, че пазарната цена на процесните имоти е от 445 105,00лв. до 491 958.00лв. без ДДС. Ревизиращите органи са приели за пазарна цена сумата от 445 105,00лв. и са приспаднали стойността на платената в брой цена на придобития от ревизираното лице недвижим имот по НА №132 от 20.07.2010г. в размер на 89 000,00лв., както и 10% нормативни разходи съгласно чл.33, ал.1 от ЗДДФЛ. Формиран е облагаем доход от продажбата на учреденото право на строеж общо в размер на 320494,50лв. за имотите, които са семейна-имуществена общност /СИО/. По отношение на ревизираното лице П. П. И. данъчната основа е определена в размер на 160 247,25лв. Прието е, че облагаемият доход и съответно дължимият по чл.48, ал.1 от ЗДДФЛ /10%/ данък е в размер на 16 024,72лв. който не е деклариран в ГДД за 2015г.

След анализ на представените документи е установено, че през ревизирания период-жалбоподателя, в режим на СИО, е продал 3-три недвижими имоти в

[населено място], подробно описани в РД и РА на обща стойност 282 935,00 лева / съответна на частта на жалбоподателя/. Съставени са документи за собственост–нотариални актове./НА №35/30.05.2015г., НА №80/30.06.2015г. и НА №91/10.08.2015г./. Базирайки са на извършената експертиза за определяне на пазарната цена на придобиване на имотите, към датата на придобиване им 17.03.2015г., ревизиращите органи са приели, че са налице несъответствия на декларираните в ГДД по чл.50 от ЗДДФЛ за 2015г. данни за получени доходи от прехвърляне на имущество, като е посочена необосновано висока цена на придобиване на продадените имоти. При формиране на данъчната основа за облагане на извършените продажби по гореописаните нотариални актове, органите по приходите са съобразили пазарна цена на продадените имоти, определени с експертизата, която е определена общо в размер на 168563,00 лв./конкретно описани по обекти в РД /стр.18/19/, в режим на СИО, и в размер на 84281,50 лв. - за ревизираното лице.

Въз основа на горното, ревизиращите са приели, че в подадената за 2015г. коригираща ГДД по чл.50 от ЗДДФЛ с вх. №224391600628634/17.11.2016г., задълженото лице е декларирано правилно доходите си от прехвърляне на процесните имоти, в размер 282935,00 лв. /по НА/, но е посочило необосновано завишена придобивна стойност в размер на 279422,00 лв.

Предвид установеното, при ревизията е коригирана данъчната основа за облагане, като е формиран доход за облагане в размер на 198654,50 лв. След приспадане на нормативно-признатите разходи 10% в размер на 19865,45 лв. е формиран облагаем доход в размер на 178 789,05 лв.

От страна на органите по приходите е прието, че е налице отклонение от данъчно облагане и съгласно чл.17 от ЗДДФЛ с РА е определена годишна данъчна основа за 2015г. в общ размер на 341148,60 лв. Данъчната основа за облагане е увеличена с разликата между продажната цена и определената в хода на повторната ревизия пазарна цена на съответните имоти.

Сумата от годишните данъчни основи е както следва:

- по чл.31 от ЗДДФЛ - доходи от наем в размер на 2112,30 лв.,
- по чл.36 от ЗДДФЛ- доходи от право на строеж в размер на 160247,25 лв.
- по чл.31 от ЗДДФЛ-доходи от прехвърляне имущество в размер на 178789,05 лв.

Върху общата годишна данъчна основа на основание чл.48. ал.1 от ЗДДФЛ е установен конкретен размер на дължимия данък в размер на 34114,86 лв. Авансово удържан /внесен/ данък е в размер на 316,00 лв. и остава дължим данък в размер на 33 587,86 лв.

Във връзка с всички описани по-горе констатации на жалбоподателя са определени и лихви, посочени в таблицата на РА.

С Решение №520/26.03.2019г. на Директор на дирекция ОДОП [населено място] при ЦУ на НАП оспореният РА е потвърден изцяло, като е прието, че правилно в съответствие с чл.17 от ЗДДФЛ законосъобразно компетентните органи по приходите

са определили годишна данъчна основа за 2015г.

По делото е прието заключение на комплексна съдебна счетоводно-оценителна експертиза, което не е оспорено от страните и се цени от съда като добросъвестно и компетентно. Вещите лице са извършили оценка на реална пазарна цена на недвижимите имоти, предмет на продажба, след придобиването им при учредено правото на строеж съгласно НА87/17.10.2012г. към датата на въвеждане в експлоатация и техните продажби през 2015г. След определяне на пазарната цена експертизата е направила преизчисление на задълженията по ЗОДФЛ за периода – предмет на РА. Оценката е извършена по метода на сравнимите неконтролирани цени, регламентиран в параграф 1, т.10 от ДР на ДОПК и НАРЕДБА № Н-9/14.08.2006г. за реда и начина за прилагане на методите за определяне на пазарните цени към 17.03.2015г.-датата на въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти. Направен е избор на пазарни аналози, съгласно указанията, дадени в Решение на ВАС за използване на пазарни аналози. Извършена е проверка в Агенция по вписванията за установяване на пазарни аналози от реално извършени сделки със сравними показатели.

Към доказателствения материал по делото се приобщиха като писмени доказателства нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти, удостоверения за въвеждане в експлоатация, ползвани документи във връзка с изготвената комплексна съдебно-оценителна експертиза и представляващи приложение към същата.

Правни изводи:

Съдът намира, че Р. акт е издаден от компетентни органи по смисъла на чл.118, ал.2 от ДОПК във вр. с чл.7, ал.1, т.4 от ЗНАП и чл.119, ал.2 от ДОПК, в кръга на определените им правомощия. Същият е в предвидената форма съгласно чл.120, ал.1 от ДОПК и съдържа реквизитите по чл.120, ал.1 от ДОПК, както и указанието, че се приемат констатациите от ревизионния доклад, който на практика представлява неразделна част от издадения ревизионен акт. Оспореният Ревизионен акт съдържа разпоредителна част в табличен вид, в която е определен размерът на обжалваните задължения. Съдът не констатира съществени нарушения на административно-производствените правила.

Предвид гореизложеното, настоящият съдебен състав приема, че оспореният административен акт е постановен от, определена от материално компетентен орган с надлежно делегирани правомощия, в изискваната от закона форма и в рамките на преклузивния срок по чл. 109 от ДОПК.

Предметът на спора в настоящето производство се свежда до наличието или липсата на отклонение от данъчното облагане, изразяващо се в неправилно формиране на данъчната основа получена като разлика между получен непаричен доход от учредено ограничено вещно право на строеж по пазарни цени към датата на издаденото разрешение за ползване №ДК-07-6-51 от 17.03.2015г. и доходи от прехвърляне на имущество, чрез посочване необосновано висока цена на придобиване на продадените имоти.

В хода на производството са установени факти, които се отнасят към два различни източника на доход:

- 1) непаричен доход, изразяващ се в придобити недвижими имоти, доход по чл.35, т.6 от ЗДДФЛ; и
- 2) доход от продажба на недвижимо имущество по чл.33, ал.1 от ЗДДФЛ.

Поставя се принципният въпрос върху кого лежи доказателствената тежест да установи наличието на такива условия, както и на последиците от изпълнението по отношение на данъчното облагане. Настоящият съдебен състав приема, че доказателствената тежест е изцяло върху приходните данъчни органи. Това е така, тъй като липсва презумпция за вярност на фактическите констатации по РА, при което се прилага общият принцип, че доказателствената тежест е върху страната, която се ползва от даден факт, обстоятелство и твърдение.

I. По отношение на непаричния доход по чл.35, т.6 от ЗДДФЛ:

Данъчните органи излагат твърдения, че жалбоподателят е получил непаричен доход от учредено ограничено вещно право на строеж с нотариален акт №87, том.VI, рег.10461, дело№965/2012г. по пазарни цени към датата на издаденото разрешение за ползване №ДК-07-6-51 от 17.03.2015г. определени съгласно изготвената експертиза от вещо лице Е. К.-лицензиран оценител, както и че при сделките за продажба на процесните недвижими имоти са налице условия–завишен размер на цената на придобиване на процесните недвижими имоти за 2015г., довели до отклонение от данъчното облагане.

Видно от НА за делба и учредяване право на строеж срещу задължение за строителство № 87, том VI, рег. № 10461, дело № 965 от 2012г. [фирма] се задължава без финансовото участие на учредителите, със свои сили и средства и за своя сметка, да построи и предаде с удостоверение за въвеждане в експлоатация, обекти описани в раздел III от НА: за П. П. И. и съпругата му Д. Н. М.-И.–апартамент №3; мазе №3, апартамент №4; мазе №4; апартамент №5; мазе №5; апартамент №6; мазе №9; апартамент №7; мазе №7; апартамент №8; мазе №8; паркомясто №1; паркомясто №12; гараж №1; гараж №2; гараж №3; гараж №4.

С цитирания нотариален акт жалбоподателят и съпругата му са прехвърлили възмездно в полза на [фирма] право на строеж върху придобит по време на брака, и при действие на презумпцията за съвместен принос, УПИ. Насрещната престация на суперфициаря е за извършване на определен с договора обем СМР, т.е непарична. В общата хипотеза на чл. 11, ал. 1 ЗДДФЛ доход е положителното изменение в патримониума на акцепиенса. При паричните доходи моментът на придобиване на дохода зависи от начина на плащане–при касово плащане на датата на плащане, а при безналично плащане–на датата на заверяването на сметката на получателя. За

непаричните доходи моментът на придобиването е привързан от чл.11, ал.1, т.3 ЗДДФЛ към датата на получаване на престацията, т.е времето на изпълнение на задължението от солвенса. Изпълнението на строителните работи като възнаграждение за учреденото право на строеж е удостоверено към 17.03.2015г., когато е установена годността за приемане на строежа.

Оспорващият не твърди друг момент на изпълнение на непаричната престация на суперфициаря.

Както от прехвърлянето на правото да се построи сграда върху чужд имот, така и от прехвърлянето на собствеността върху построеното може да се генерира доход по раздел V от гл.V на ЗДДФЛ /естествено при положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване/. С разпоредбата на чл.10, ал.4 ЗДДФЛ е въведено правилото за остойностяване на непаричните доходи в български левове към датата на придобиването им по пазарна цена. От него може да се изведе принципът за доходите като обект на облагане само в паричното им измерение. Затова и търсейки паричната равностойност на СМР, получени от съпрузите срещу учреденото от тях право на строеж, органите по приходите принципно са следвали правилата на материалния закон.

Спорен момент е за стойността на непаричният доход.

Жалбоподателят твърди, че придобивната цена, определена чрез назначената в данъчното производство експертиза, е силно занижена и не съобразена с представената в хода на ревизията фактура№51/18.10.2012г. на стойност 712163,00лв. и ДДС 142432,60лв. с предмет на доставката-100% аванс за строителство на паркоместа, гаражи, апартаменти съгласно НА №87 от 2012г.

Съдът споделя становището на ревизионните органи, че оспорващият не е доказал, че е направил допълнителни разходи за строителството на сградата по стопански начин. Не са ангажирани доказателства за закупуване на материали, ползването им, съхраняването ми, тяхното количество и т.н. В тази връзка, съобрази това, че поначало пазарната цена на придобиване на процесните имоти включва всички разходи по строителството. Липсват такива и за надлежно плащане по фактурата. Освен това, съдът взе предвид, че в нотариалния акт за учредяване право на строеж изрично е уговорено строителят да построи със свои сили и средства и предаде на учредителя процесните обекти, до степен- годни за експлоатация, без финансовото участие на последния.

Предвид изложеното и при отсъствие на надлежни доказателства за извършени разходи от ревизираното лице за построяването на недвижимите имоти до състоянието, в което е извършена продажбата им впоследствие, органите по приходите правилно са приели, че цената на придобиване на същите не е документално обоснована с представената фактура.

Независимо от това, съдът намира, че придобивната цена на имотите-обект на последваща продажба, определена в хода на ревизията е необосновано занижена.

Както бе посочено по-горе, съгласно чл.10, ал.4 от ЗЗДФЛ непаричните доходи се остойностяват към датата на придобиването им по пазарни цени. "Пазарна цена" е сумата без данъка върху добавената стойност и акцизите, която би била платена при същите условия за идентична или сходна стока или услуга по сделка между лица, които не са свързани - §1, т.8 от ДР на ДОПК във връзка с §1, т.9 от ДР на ЗДДФЛ. Пазарните цени се определят по методите, посочени в §1, т.10 от ДР на ДОПК по реда на Наредба №Н -9 от 14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени.

В процесния случай пазарните придобивни цени на съответните недвижими имоти, в хода на ревизията са определени по метода на сравнимите неконтролирани цени-метод на пазарни сравнения. От съдържанието на изготвената в хода на ревизията експертна оценка е видно, че при извършения сравнителен подход са използвани аналози на продажби на апартаменти в кварталите Дървеница, Студентски град и В..

В изготвената експертна оценка вещото лице е посочило пазарните придобивни цени , приети от ревизиращия орган, както следва: апартамент №3 с мазе №3 - 35391,00лв.; апартамент №4 с мазе №4 -46995,00лв.; апартамент №5 с мазе №5 -43294,00лв.; апартамент №6 с мазе №-35391,00лв.; апартамент №7 с мазе №7 -46995,00лв.; апартамент №8 с мазе №8 - 43294,00лв.; паркомясто №1 -1797,00лв.; паркомясто №12 -1797,00лв.; гараж №1 - 11900,00лв.; гараж №2 -5228,00лв.; - 5798,00лв.; гараж №4 - 15834,00лв.;

Общата стойност, приета от ревизиращият орган - 445 105,00лв.

Във връзка с възраженията, изложени в жалбата, против възприетата с РА пазарна цена и с цел установяване пазарната цена на процесните недвижими имоти- обект на продажба през 2015г. и проверка правилността на оценката, извършена от данъчните органи, в хода на съдебното производство беше назначена и изслушана комплексна съдебно-счетоводна и оценителна експертиза.

При определяне на пазарна цена на конкретните недвижими имоти, вещите лица са приели, че подходящият метод ще е този на сравнимите неконтролирани цени, приложим при наличие на сходство в характеристиката на продукта или услугата - предмет на контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка. Същият метод, както бе посочено по-горе, е използван и от вещото лице, определило пазарната цена на процесните имоти, в хода на ревизионното производство.

Съдът намира, че данъчните задължения по реда на ЗОДФЛ следва да бъдат определени като данъчната основа бъде преизчислена съобразно заключението на комплексна съдебно-счетоводна и оценителна експертиза, приета по делото и неоспорена от страните. В тази връзка съдът взе предвид, че оценката на имотите, направена в хода на съдебното производство, е изготвена след по-задълбочена проверка от тази, сторена в хода на ревизията, и анализ на действително реализирани сделки именно в същия квартал /а не в сходни, но далеч по-различни като ценови диапазон на имотите, квартали В., Студентски град и Дървеница/, като е съобразена стойността, характеристиката на отделните имоти, тяхната функционалност, местоположение, състояние, степен на завършеност, инфраструктура. Вещите лица изрично са посочили, че разположението им е в централната част на [населено място], в кв. Л., на уличната регулация. Намират се в много добре развит район, с отлична транспортна достъпност, с намиращи се в близост учебни заведения, детска градина, множество магазини и заведения. Съобразено е, че сградата попада в район със завишено търсене на жилища и офиси и съответно с предлагани такива във висок ценови клас.

В заключението подробно е обосновано защо и как точно е приложен методът на сравнимите неконтролирани цени, като е отчетено наличието на сходства на имотите- предмет на контролираната и неконтролираната сделка, установени въз основа на факторите, които влияят на цената. Съобразени са и различията, като са приложени съответните корекционни коефициенти.

В изготвената експертна оценка вещите лица са оценили, продадените с Нотариален акт №80, том I, рег. №3549, дело №73/30.06.2015г. на Нотариус Л. С. с рег.№400 /лист 61-63/, Апартамент №8 с мазе №8 и гараж №3 на обща стойност 270131,48лв.; продадените с Нотариален акт №35, том I, рег. №2634, дело №28/30.04.2015г. на Нотариус М. Д.-С. с рег.№621 /лист 64-67/, Апартамент №5, с мазе №5 и паркомясто №1 на обща стойност 251403,93лв; и продадените с Нотариален акт №91, том I, рег. №2016, дело №80/10.08.2015г. на Нотариус К. К. с рег.№064 /лист 57-60/, Апартамент №7, с мазе №7 и паркомясто №10 на обща стойност 307 024,26лв или общо на 828 559,67 / в режим на СИО/.

Размерът на определените пазарни цени на придобиване към датата на продажбите на имотите през 2015 г. за П. П. И., според заключението на съдебната комплексна експертиза, е в размер на 414 279.84 лева.

За периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г. жалбоподателят е придобил доходи, както следва:

- доходи от наем, получени от [фирма], ЕИК[ЕИК] в Общ размер на 2 347.02 лв. и формиран Облагаем доход – 2 112.30 лв.
- доход от продадени имоти – 282 935.00 лв., / от които –по НА № 35/30.05.2015 г., том I, рег. № 2634, Дело № 28/2015 г. за продажба на Апартамент № 5 и Паркомясто № 1 с обща продажна цена 173 000.00 лв.; по

НА № 91/10.08.2015 г., том I, рег. № 2016, Дело № 80/2015 г. за продажба на Апартамент № 7 и Паркомасто № 10 с обща продажна цена 210 000.00 лв. и по НА № 80/30.06.2015 г., том I, рег. № 3549, Дело № 73/2015 г. за продажба на Апартамент № 8, и Гараж с обща продажна цена 182 870.00 лв., ОБЩО при режим на СИО: 565 870.00 лв., или 1/2 дял за П. П. И. - 282 935.00 лв.

Въз основа на горното, следва да се направи преизчисление и на задълженията по ЗОДФЛ за периода – предмет на РА, както следва:

-облагаем доход от наем - 2 112.00 лв.

-облагаем доход от продажба на недвижимо имущество - 3 бр. апартаменти, 2 бр. паркоместа и 1 бр. гараж – 282 935.00 лв.

-цена за придобиване, съгласно заключението - 414 279.84 лв.

Налице е отрицателна разлика от 131 344.84 лв.

При тези обстоятелства, съдът намира, че жалбоподателят не дължи данък по чл.35, т.6 от ЗДДФЛ, както и че е по коригиращата ГДД по чл.50 от ЗДДФЛ вх. № 224391600628634/17.11.2016 г. е надвнесъл данък в размер на 316.00 лв.

Предвид изложеното съдът приема, че с оспорения РА неправилно е определена данъчната основа по чл.36 от ЗДДФЛ. Ето защо, същият се явява незаконосъобразен и като такъв следва да бъде отменен.

На основание чл.81 ГПК във вр. с §2 ДР на ДОПК, съдът следва да се произнесе по претенциите на страните за присъждане на разноски.

С оглед изхода на спора, на основание чл.161, ал.1, изр.1 от ДОПК, на жалбоподателя се дължат направените по делото разноски в размер на 4080 лева /държавна такса -10 лева, възнаграждение за вещи лица- 1070 лева и изплатен адвокатски хонорар-3000 лева/.

По изложените съображения, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, I-во отделение, 18-ти състав, на основание чл. 160, ал. 1 от ДОПК:

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на П. П. И., [ЕГН], с адрес: [населено място], [улица], ет.4, ап.9 Ревизионен акт /РА/ №Р-22002218004831-091-001/08.01.2019г., издаден от П. Т. П., в качеството ѝ на орган възложил ревизията и А. К. Н.– ръководител на ревизията, потвърден с Решение №520/26.03.2019г. на Директора на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ при Централно управление на Национална агенция по приходите [населено място], за установени задължения по Закона за данъците върху доходите на физическите лица /ЗДДФЛ/ в общ размер на 42 781,90 лева /главница 33 587,86лв. и лихви за просрочие - 9 194,04лв. за 2015г./ за данъчен период от

01.01.2015г. до 31.12.2015г., като НЕЗАКОНОСЪОБРАЗЕН.

ОСЪЖДА Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ да заплати на П. П. И., [ЕГН], с адрес: [населено място], [улица], ет.4, ап.9 сумата от 4080 лева / четири хиляди и осемдесет лева/ - разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България в 14-дневен срок от връчване на преписи на страните.

СЪДИЯ: