Р Е Ш Е Н И Е
№ 42018

гр. София, 28.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Трето отделение 80 състав,** в публично заседание на 17.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Виржиния Петрова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **5385** по описа за **2026** 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 след връщане на делото от Върховният административен съд (ВАС) за ново разглеждане с решение № 3965/08.04.2026 г. по адм.дело № 11088/2025 г. по описа на ВАС. Първоинстанционното производство, респ. настоящото ново разглеждане е образувано е по жалба на „ТОБО ПАРК“ ООД, ЕИК[ЕИК] срещу ревизионен акт /РА/ № Р-22002223001097-091-001/09.10.2023 г., в частите, в които е потвърден с решение № 453/4.4.2024 г. на директора на дирекция „ОДОП“ при ЦУ на НАП, както следва: изменен е РА в частта за резултата по ЗДДС за данъчен период м. септември 2020 г.; потвърден е РА в частта за резултата по ЗДДС за данъчни периоди - м.06.2019г., от м.08.2018 г. до м.5.2020г., както и юли, октомври и декември 2020 г. и февруари, април, май, октомври и ноември 2021 г. и потвърден е РА в частта за установените задължения по ЗКПО за 2020 г.

С жалбата се релевират доводи за незаконосъобразност на обжалвания ревизионен акт като постановен при допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалните разпоредби. Изтъква се, че от страна на органите не са доказани предпоставките за провеждане на ревизията по реда на чл. 122 ДОПК. Развити са и подробни съображения за допуснати грешки при формирани на фактическите и правни изводи на ревизиращите органи. По същество от съда се иска да отмени оспорвания акт и да присъди сторените в прозводството разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят се представя от адв. Г., която поддържа жалбата.

Ответникът - директорът на дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“. [населено

място] при Централно управление на НАП се представлява от юрк. М., оспорва жалбата и претендира юрисконсултско възнаграждение.
Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не е встъпила в процеса.
Съдът, след като се запозна с жалбата и доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, установи следното:
Със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ №Р-22002223001097-020-001 от 02.03.2023 г., връчена на 21.03.2023 г. електронно, е възложено извършването на ревизия на „ТОБО ПАРК“ ООД за установяване на задължения за корпоративен данък по ЗКПО за периодите от 01.01.2019 г. до 31.12.2021 г. и за данък върху добавената стойност за периодите от 01.01.2018 г. до 31.12.2021 г. Заповедта за възлагане на ревизия е издадена от М. С. Х., на длъжност началник сектор „Ревизии“ в дирекция „Контрол“ при ТД на НАП С., в качеството на заместник на Г. И. М., на същата длъжност. Със Заповед за изменение на ЗВР №Р- 22002223001097 020-002 от 19.06.2023 г., връчена електронно на 28.06 2023 г. и Заповед за изменение на ЗВР №Р-22002223001097-020-003 от 19.07.2023 г., връчена електронно на 20.07.2023 г., издадени от Г. И. М. срокът на ревизията е продължен до 21.08.2023 г.
Процесната ревизия е втора за спорните периоди и вид данъчни задължения и се извършва във връзка с Решение №254 от 23.02.2023 г. на директора на дирекция ОДОП С.. Касателство към нея имат и събрани в хода на предходното ревизионно производство и проверки доказателства, които са приобщени по надлежния ред със съставянето на Протокол КД-73 № Р-22002223001097-П.-001/30.08.2023 г..
С цел събиране на доказателства от значение за данъчното облагане в хода на настоящата ревизия органите по приходите са предприели процесуални действия, резултатите от които са описани в РД, който по силата на чл. 120, ал. 2 от ДОПК се прилага към ревизионния акт и е неразделна част от него.
За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ №Р-22002223001097-092-001 от 04.09.2023 г., връчен електронно на 09.09.2023 г. Жалбоподателят не е подал възражение по чл. 117, ал. 4 от ДОПК.
Ревизията приключва с Ревизионен акт №Р-22002223001097-091-001 от 09.10.2023 г., издаден от Г. И. М. и А. А. Н., на длъжност главен инспектор по приходите при ТД на НАП С. - ръководител на ревизията, връчен електронно на 17.10.2023 г. С РА на дружеството са установени задължения за корпоративен данък над декларирания в размер на 74 422,04 лв. за данъчни периоди 2020 г. и 2021 г. и са направени корекции на декларираните резултати по ЗДДС в размер на 604 167,13 лв. за периодите юни 2019 г., от месец август 2019 г. до месец май 2020 г. включително, юли, септември, октомври и декември 2020 г., февруари, април, май, октомври, ноември и декември 2021 г. На основание и по реда на чл. 175 от ДОПК във връзка с чл. 1 от Закона за лихвите върху данъци, такси и други подобни държавни вземания /ЗЛДТДПДВ/ са начислени лихви за корпоративен данък в размер на 16 800,53 лв. и лихви за ДДС в размер на 229 092,78 лв.
В настоящата ревизия е установено, че „ТОБО - ПАРК" ООД е вписано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписвания на 01.08.2016 година със седалище и адрес на управление [населено място]. Считано от 17.03.2023 г. управител на дружеството е К. Д. К..
Предметът на дейност е строителство на жилищни и нежилищни сгради. За ревизирания периода дружеството е построило 2 бр. жилищни сгради с гаражи и паркоместа, находящи се в [населено място] ,[жк]- М. - СЕВЕР И М. ЮГ, както следва:
- Апартаментен хотел с подземни гаражи в УПИ XXV - 1915, находящ се в [населено място], ж. к. М. 1, [улица] със ЗП 414,47 кв. м. и РЗП 2359,13 кв. м. Издадено е разрешение за

строеж № 160/01.09.2017 година. Сградата е въведена в експлоатация през м.09.2020 година с Разрешение за ползване на сградата № СТ - 05-723/14.09.2020 година и включва 46 броя апартаменти, 17 броя гаражи и 30 броя парко места.

- Апартаментен хотел с подземни гаражи в УПИ XXIV - 1913, находящ се в [населено място], ж. к. М. 1, [улица] със ЗП 477,60 кв. м. и РЗП 2708,56 кв. м. Издадено е разрешение за строеж № 161/01.09.2017 година. Сградата е въведена в експлоатация през м.09.2020 година с Удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата с № 819/29.09.2020 година и включва 41 броя апартаменти, 16 броя гаражи и 25 броя парко места.

При предходното производство ревизираното лице декларира, че не притежава собствени обекти за извършване на дейността, като ползва под наем офис на адрес : [населено място], [улица], съгласно договор за наем на недвижим имот от 26.04.2017 г., с наемодател „ТИ ПИ ПЛАН" ЕООД с ЕИК[ЕИК]. За ревизирания период в дружеството е имало 46 лица, назначени по трудово правоотношение на длъжност: общи работници строителство на сгради, кранист, технически ръководители строителство и др.

В хода на производството са изпратени искания за представяне на документи и писмени обяснения до ревизираното лице, извършени са насрещни проверки на негови клиенти и са събрани данни от банкови документи, счетоводни регистри и справки от Агенцията по вписванията.

Извършена е съпоставка между данните в подадените справки-декларации по ЗДДС, отчетените счетоводни приходи, банковите постъпления и вписаните сделки с недвижими имоти, с която е констатирано че не са издадени фактури и не са отчетени приходи от всички продажби, включително не са издадени фактури за всички получени авансови плащания. Не са отразени фактури в СД по ЗДДС за отразените приходи от услуги 1918281,50 лв. към ТПС Б..

С цел установяване на факти и обстоятелства от значение за данъчното облагане и в изпълнение на указанията, дадени с Решение №254 от 23.02.2023 г. на директора на дирекция ОДОП С., органите по приходите са връчили на задълженото лице Искане за представяне на документи и писмени обяснения №Р-22002223001097-040-001 от 09.03.2023г. В отговор са представени счетоводни справки, нотариални актове и строителна документация. Не са представени декларираните в дневниците за продажби кредитни известия, както и документи досежно основанието за издаване на фактура към TPS BEOGRAD Ltd и не е дадено обяснение защо същата не е включена в дневника за продажби, не са представени документи, удостоверяващи произхода на паричните средства, с които жалбоподателят е финансирал дейността си и не е дадена информация за конкретния вид и размер на разходите за строителство, в т.ч. данни за подизпълнители. Не е представена справка за извършените продажби на недвижими имоти по обекти, купувачи, нотариални актове, платени суми от купувачите /авансови и окончателни/, дати на плащане, издадени фактури по сделките, включително за получени аванси.

Въз основа на документите, събрани в хода двете ревизионни производства органите по приходите са преценили, че са налице данни за укрити приходи и че наличната счетоводна документация не дава възможност за установяване на основата за данъчно облагане. Поради това е изготвено Уведомление №Р-22002223001097-113-001 от 03.07.2023 г. по чл. 124, ал. 1 от ДОПК, връчено на електронния адрес на жалбоподателя на 05.07.2023 г. Същият е известен за наличие на обстоятелства по чл. izz, ал. I, т. z, т. ч и т. D ОТ дWIж

След анализ на наличната документация и резултатите от инициирани насрещни проверки ревизиращият екип е приел, че са налице основания за установяване на задължения за данъци, както следва:

I. В частта на облагането по ЗДДС.

С НА № 186 от 30.08.2016 г. е учредено право на строеж в полза на „ТОБО- ПАРК“ ООД за изграждане на апартаментен хотел с подземни гаражи, находящ се в [населено място],[жк], [улица]. Като насрещна престация учредителите Й. и В. Г.. Ц. Г. и Б. и Б. С., са получили три апартамента с РЗП 265,59 кв. м и три гаража с РЗП 66.98 кв. м, както и допълнително обезщетение в размер на 300 000,00 евро, с левова равностойност 586 749,00 лв. Представена е изготвена експертната оценка за пазарната стойност за учредяване правото на строеж за изграждане на обекти в УПИ XXV с площ 2036 кв.м., съгласно която пазарната стойност на правото на строеж е в размер на 212518,00 лв. Ревизираното дружество е издало фактури към учредителите, със сума на данъчните основи общо 212 518,83 лв. и начислен ДДС в размер на 42 503,77 лв. На учредителите са прехвърлени 3 бр. апартаменти и 3 бр. гаражи с обща площ с квадратура 332,57 кв. м. + обезщетение в размер на 586 749,00 лева.
С НА № 187 от 30.08.2016 г. е учредено право на строеж в полза на „ТОБО- ПАРК“ ООД за изграждане на апартаментен хотел с подземни гаражи, находящ се в [населено място],[жк], [улица]. Срещу това учредителите са обезщетени с десет апартамента с РЗП 632,79 кв. м и шест гаража с РЗП 130,61 кв. м Представена е изготвена експертната оценка за пазарната стойност за учредяване правото на строеж за изграждане на обекти в УПИ XXIV с площ 2302 кв.м. РЗП, съгласно която пазарната стойност на правото на строеж е в размер на 436923,00 лв. Жалбоподателят е издал на учредителите фактури с данъчна основа общо 481 580,89 лв. и начислен ДДС 96 316,18 лв. Издадените фактури към всички учредители са с ДО в размер на 602563,39 лв. и начислен ДДС - 120512,54 лева. Отразени са през м.10.2021 г. 2 бр. КИ на стойност към Г. Г..
Установено е, че общата сума на осчетоводените разходи за построяването на двете жилищни сгради с гаражи е в размер на 4 792 954,69 лева.
От справката за вписаните продажби на имоти от Агенция по вписванията е направен анализ на продадената квадратура по обекти, при който е установен общ сбор на площите на продадените обекти в двете сгради- 6106,81 кв. м.
Съгласно представени от жалбоподателя таблици за площообразуването квадратурата е: за сграда в УПИ XXIX-3575,35 кв.м. и за сграда в УПИ XXX - 3198,68 кв.м или обшо 6 774,03кв.м., която площ са приели и ревизионните органи. Съотнасяйки последната към направените разходи за построяване е изчислено, че себестойността на 1 кв.м. е 707,55 лева. Така за учредителите по Нотариален акт № 186/30.08.2016 е установено, че полученото в квадратура обезщетение от 332,57кв.м. е със себестойност от 235 309,90лв. Прибавяйки към тази сума и полученото парично обезщетение в размер на 586 749 лв. е установена обща стойност на обезщетението в размер на 822 058,90лв. Същевременно общата стойност по издадените от дружеството фактури като обезщетение за учреденото право на строеж е с данъчна основа в размер на 212518,83лева и начислен ДДС 42 503,77лв., поради което на основание чл.67, ал.2 от ЗДДС е доначислен ДДС в размер на 94 506,05лв. в данъчния период м.09.2020г.
За учредителите по № 187/30.08.2016 г. е установено, че полученото в квадратура обезщетение от 763,40 кв.м. е със себестойност от 540 143,67 лв. Издадените фактури към всички учредители по НА № 187 са с обща ДО в размер на 602563,39 лв. и начислен ДДС - 120512,54 лева. След отразени са 2 бр. КИ към Г. Г. е изчислена ДО с начислен ДДС в размер на 481580,89лв. и начислено ДДС 96316,18лв.,общо577897,07лв., поради което не е извършена корекция на начисления ДДС.
2. Доначислен ДДС общо в размер на 509 662,05 лв. за продажби на недвижими имоти, за които жалбоподателят не е издал фактури или издадените фактури са на по- ниска стойност от договорената и/или платена от купувача.

През ревизирания период са извършвани продажби на имоти- апартаменти, гаражи и паркоместа т новопостроените 2 бр. жилищни сгради. При ревизията е установено, че получените суми по банков път от клиенти са над 5,3 млн. лв.,докато издадените фактури са за сума в размер на 2,7 млн. лв. , т.е. неиздадени фактури за получени суми по банков път от клиенти над 2,6 млн. лв.
В хода на ревизията при направената съпоставка на направените вписвания в Агенцията по вписвания с продавач ревизираното дружество и издадените фактури и отразени в дневниците за продажби е установено, че за част от вписваните сделки не са издадени фактури за продажби към клиентите, за друга част от продажбите на имоти с Нотариални актове са издадени фактури на по-малки стойности. Всички установени несъответствия са представени в табличен вид на стр. 34-37 от РД.
За данъчен период 2019 г. са описани шест сделки, за които е прието, че не е начислен ДДС или такъв е начислен в по-малък размер:

- По вписана продажба на апартамент с НА №44 от 26.11.2019 г., с купувачи И. К. И. и Г. И. Ч. жалбоподателят е получил плащане по банков път в размер на 61 000,00 лв. с ДДС, но не е издал фактура на купувача.
- С НА №151 от 11.12.2019 г. и НА №179 от 21.12.2020 г. на купувача Р. М. М. са продадени имоти на стойност 84 934,00 лв., платени по банков път. При направената насрещна проверка лицето е дало писмени обяснения и е представило нотариален акт за учредяване на договорна ипотека с “ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД за сумата 102 274,00 лв. Жалбоподателят е издал фактура за продажбата на стойност 38 784.00 лв. с ДДС. За разликата, възлизаща на 46 150,00 лв. не е издадена фактура.
- Във връзка с продажбата по НА №184 от 22.11.2019 г., с купувач З. Б. Ф., по НА имотът е продаден на цена 137 940,00 лв. с ДДС и тази сума е преведена от купувача по банков път. Жалбоподателят е издал една фактура към купувача №0.. .091 от 01.11.2019 г. за сумата 68 970.00 лв. с ДДС. За разликата от 68970 лева няма издадена фактура.
- Във връзка с продажба по НА №35 от 19.12.2019 г. купувачът М. И. К., е платила по банков път сумата 80 000.00 лв., която е и цената по НА с ДДС. Жалбоподателят е издал две фактури на купувача №0...0109 от 01.04.2020 г. и №0...0ИЗ от 01.07.2020 г. на обща стойност 37 860,00 лв. с ДДС. Не е издадена фактура за разликата от 42 140,00 лв.
- По данни от НА №198 от 22.11.2019 г. е продаден 1 бр. апартамент 36, ет. 6, с площ 51,01 кв. м. на стойност 58600 лева с купувач М. Н. Н.. Купувачът е заплатил 57 000.00 лв., при цена по НА 58 600,00 лв. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.

Предвид изложеното е прието, че от РЛ не са издадени фактури за продажби на имоти и не са отразени в дневниците за продажби и на приход в счетоводството на дружеството за 2019 година, поради което на основание чл. 67, ал. 2 от ЗДДС са установени недкларирани суми както следва: За данъчен период м.11.2019г. 188 570лв., от които ДО 157 141,67лв и ДДС 31 428,33 лв. и за данъчен период м. 12. 2019г. 88 290 лв., от които ДО 73 575 лв. и ДДС в размер на 14 715,00 лв.
За данъчен период 2020 г. са обследвани 30 сделки, за които е прието, че не е начислен ДДС или такъв е начислен в по-малък размер:

- По вписана продажба с НА № 15 от 15.12.2020 г. на обща стойност 134063 лева, с купувач Т. К. В. жалбоподателят е получил плащане по банков път през м.03.2020 г. в размер на 131 921 лв. с ДДС, но не е издал фактура на купувача.
- С НА № 188/15.12.2020 година на купувача Е. В. З. е продаден имот на стойност 106 374 лв. При направената насрещна проверка лицето е констатирано, че е извършено едно разплащане по банков път на стойност 106 491,00лв. и още 3 в брой: на 28.02.2020г. – 22 715,00 евро; на 12.10.2020г. – 17 472,00 лв. и на 21.07.2020г. за 8900лв. Или общо платеното за имота е в размер

на 177 290,10лв. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.

- С НА № 54/04.02.2020г. на К. В. Д. и Д. Р. Д. е продаден имот на стойност 139 930 лева. Платената по банков път сума е 138 330,30 лв. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА № 69/10.04.2020г. на А. П. Я. е продаден имот на стойност 281 797 лева, като има данни за платена сума от лицето в размер на 278 837 лв. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА № 68/14.04.2020г. на купувачи В. Г. И. и Б. П. К. е продаден имот на стойност 76 982,20 лв. По банков път е преведена сумата от 74 912лв., от които 33 621лв. през м.12.2019г., а остатъка след НА. Жалбоподателят е издал една фактура към купувача за 33 600лв. Не е издадена фактура за разликата от 43 382,20 лв.
- С НА № 14/05.05.2020г. на купувачи Б. Б. К. и М. В. С. е продаден имот на стойност 77 000лв. Преведената по банков път сум е 79 800лв. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА № 157/05.05.2020г. на купувачи Д. Д. Г. и М. Е. Г. е продаден имот на стойност 95 000лв., платени по банков път. Жалбоподателят не е издал фактура.
- С НА № 79/21.08.2020 г. на купувачи И. В. К. и Л. В. Д. е продаден имот на стойност 251 455,19лв. Платената побанков път сума е 266 123,90лв., за която няма издадена фактура.
- С НА № 131/01.09.2020 г. на купувач М. Н. М. е продаден имот на стойност 149 400лв., която сума е платена по банков път, но няма издадена фактура.
- С НА № 142/24.11.2020 г. на купувач А. Ч. Г. е продаден имот на стойност 37 374 лв. Сумата е платена по банков път, но няма издадена фактура
- С НА №156/24.11.2020 г. на купувач И. Д. И. продаден имот на стойност 50 323 лв. Платени са 50 347лв. Жалбоподателят е издал една фактура към купувача за 44 847лв. Не е издадена фактура за разликата от 5 476 лева.
- С НА №166/25.11.2020 г. на купувач Д. П. Л. е продаден имот на стойност 43 419 лв., платени по банков път. Жалбоподателят не е издал фактура.
- С НА №183/25.11.2020 г. на купувач М. М. Я. е продаден имот на стойност 81 529 лв., платена на 4 транша. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА №100/26.11.2020 г. на купувач Д. С. К. е продаден имот на стойност 66 500лв., платена на три пъти. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА №52/27.11.2020 г. на купувач И. Д. Т. е продаден имот на стойност 38 057лв. Лицето е превело 66 600лв. Жалбоподателят е издал една фактура към купувача за 38 057лв. Не е издадена фактура за разликата от 28 543 лева.
- С НА № 32/27.11.2020 г. на купувач В. Н. Д. е продаден имот на стойност 29 721 лева, платена по банков път. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА № 149/01.12.2020 г. на купувач П. И. А. е продаден имот на стойност 27 666лв., преведени по банков път. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка
- С НА № 105/02.12.2020 г. на купувач Р. Д. П. е продаден имот на стойност 189 717 лв., платени на 2 пъти. За продажбата са издадени 3 бр. фактури към купувача на стойност 76800,00 лева. За разликата от 112917,00 лева не са издадени фактури към купувача, не са включени в дневник продажби и не са отчетени приходи в счетоводството на дружеството

- С НА № 163/03.12.2020 г. на купувач В. Б. Н. е продаден имот на стойност 62 587,00лв. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА №145/07.12.2020 г. на купувач Е. С. Б. е продаден имот на стойност 84 013 лв. Платени са 83 857лв. на два транша. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА №157/09.12.2020 г. на купувач Я. Т. А. е подаден имот на стойност 73 685 лева. Преведени са 81 558,11лв. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА №15/09.12.2020 г. на купувач Н. Д. Р. е продаден имот на стойност 94 467 лева, платени изцяло на два пъти. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА № 133/11.12.2020 г. на купувачи Н. Е. П., Д. Д. Д. и З. Д. Д. е продаден имот на стойност 42 740 лв. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка
- С НА № 7/21.01.2020 г. на купувачи Г. С. и Б. И. Н. е продаден имот на стойност 110 113,46лв. , платени на два транша. За продажбите е издадена 1 бр. фактури към купувача на обща стойност 44 045 лева. За разликата от 66068,46 лева не са издадени фактури към купувачите, не са включени в дневник продажби и не са отчетени приходи в счетоводството на дружеството.
- С НА № /04.03.2020 г. на купувачи К. и Д. Попови е продаден имот на стойност 138 529 лева. Платени са 151 731,30лв. на два траншна. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА № /11.02.2020 г. на купувачи С. и И. П. е продаден имот на стойност 168 450 лв., от които 165 000лв. платени. За продажбите са издадена 4 бр. фактури към купувача на обща стойност 125322 лева. За разликата от 43128 лева не са издадени фактури към купувачите, не са включени в дневник продажби и не са отчетени приходи в счетоводството на дружеството.
- С НА № /14.04.2020 г. на купувачи М. М. и Б. В. е продаден имот на стойност 76 958,80 лева, от които 74 808,80 лв. платени на два транша. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
- С НА № /24.02.2020 г. на купувачи С. и Г. Й. е продаден имот на стойност 90 432,35 лева, от които платени 88 012,35лв. на два транша. Издадена е 1 бр. фактури към купувача на обща стойност 42762 лева. За разликата от 47670,35 лева не са издадени фактури към купувачите, не са включени в дневник продажби и не са отчетени приходи в счетоводството на дружеството.
- С НА № /23.01.2020 година са продадени имоти на Н. А. на стойност 149 868 лева. Платени са общо 161 015лв. на четири транша. За продажбите са издадена 4 бр. фактури към купувача на обща стойност 116955 лв. За разликата от 44060 лева не са издадени фактури към купувачите, не са включени в дневник продажби и не са отчетени приходи в счетоводството на дружеството.
- С НА №/26.11.2020 година на „Надя груп“ ЕООД са продадени имоти на стойност 49 282 лева. При насрещна проверка на дружеството е установено, че за покупката е издаден един НА с цена 49 282 лв. и фактури от ревизираното лице с ДО в размер на 49976,66 лв. и ДДС 9995,33 лв. Извършените плащания са в общ размерна 59 972 лв., като има издадено КИ за сума в размер на 62 500 лв.

Предвид изложеното е прието, че от РЛ не са издадени фактури за продажби на имоти и не са отразени в дневниците за продажби и на приход в счетоводството на дружеството за 2019 година, поради което на основание чл. 67, ал. 2 от ЗДДС са установени недкларирани суми както следва:
За данъчен период М.06.2019 - 8152 лв., от които 6793,33 ДО и 1358,67 лв. ДДС; За данъчен

период М.08.2019 - 94153 лв., от които 78 460,83 лв. ДО и 15692,17 лв. ДДС; За данъчен период М.09.2019 г. – 200909 лв., от които 167424,17 лв. ДО и 33484,83 лв. ДДС; За данъчен период М.10.2019 г. - 205184,50 лв., от които ДО 170987,08 лв. и 34197,42 лв. ДДС; За данъчен период М.11.2019 г. - 96741,25 лв., от които 80617,71 лв. ДО и 16123,54 лв. ДДС За данъчен период М.12.2019 г. – 106491 лв. , от които 88742,50 лв. ДО и 17748,50 лв. ДДС; За данъчен период М.01.202 г. -118282,5 лв., от които 98568,75 лв. ДО и 19713,75 лв. ДДС; За данъчен период М.02.2020 г. - 488356,90 лв. , от които 406964,08 лв. ДО и 81392,82 лв. ДДС; За данъчен период М.03.2020 г. – 283311 лв., от които 236092,50 лв. ДО и 47218,50 лв. ДДС; За данъчен период М.04.2020 г. - 280961,20 лв., от които 234134,33 лв. ДО и 46826,87 лв. ДДС; За данъчен период М.05.2020 г. - 349716,90 лв., от които 29 1430,75 лв. ДО и 58286,15 лв. ДДС; За данъчен период М.07.2020 г. - 142458,10 лв., от които 118715,08 лв. ДО и 23743,02 лв. ДДС; За данъчен период М.09.2020 г. – 100340 лв., от които 83616,66 лв. ДО и 16723,33 лв. ДДС; За данъчен период М.10.2020г. – 17 472 лв., от които 14 560,00 лв. ДО и 2912,00 лв. ДДС; За данъчен период М.12.2020 г. – 105 327лв., от които 87772,50 лв. и 17554,50 лв. ДДС; За данъчен период М.02.2021 г. - 3000 лв., от които 2500,00 лв. ДО и 500,00 лв. ДДС.

За данъчен период 2021 г. са описани следните сделки, за които е прието, че не е начислен ДДС или такъв е начислен в по-малък размер:

1. По НА № 38/27.01.2021 г. на купувач Р. Л. К. Р. е продаден имот на стойност 72 652 лв. На същия купува по НА № 57/27.01.2021 г. е продаден имот на стойност 31 641 лв. Общо платената сума е 104 290 лв. За продажбите са издадени 3бр. фактури към купувача на обща стойност 59 596 лева. За разликата от 44694 лв. не са издадени фактури към купувачите, не са включени в дневник продажби и не са отчетени приходи в счетоводството на дружеството.
2. С НА №194/13.04.2021г. на купувач И. Г. А. е продаден имот на стойност 48 016 лв. По банков път са платени 60 020лв. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка.
3. С НА № 6/28.04.2021 година е продадено парко място на Д. Б. И. на стойност 2 934лв.Не са установени плащания. Ревизираното лице не е отразило фактури за продажба по посочената доставка
4. С НА № 6/26.11.2021 година са продадени ид. части от сградата за закупен имот на стойност 2845,00 лева с купувач А. С. Т.. За продажбата не е издадена фактура към купувача, не е включена в дневник продажби и не е отчетен приходи в счетоводството на дружеството.
5. По НА № 104/21.12.2021 година са продадени ид. части за закупено паркомясто 47 на стойност 2845,00 лева с купувач Н. Е. П.. За продажбата не е издадена фактура към купувача, не е включена в дневник продажби и не е отчетен приходи в счетоводството на дружеството.
6. По НА № 52/22.10.2021 година е продадено 1 бр. паркомясто на стойност 14229.00 лева с купувач К. В. Д.. За продажбата не е издадена фактура към купувача, не е включена в дневник продажби и не е отчетен приходи в счетоводството на дружеството.
7. По НА № 111/04.11.2021 година са продадени ид. части за закупено паркомясто на стойност 2845,00 лева с купувачи Г. С. Г. и Б. И. Н.. За продажбата не е издадена фактура към купувача, не е включена в дневник продажби и не е отчетен приходи в счетоводството на дружеството.
8. По НА № 44/26.11.2021 година е продадено 1 бр. паркомясто на стойност 2845,00 лева с купувачи Г. И. Й. и С. Т. Г.. За продажбата не е издадена фактура към купувачите, не е включена в дневник продажби и не е отчетен приходи в счетоводството на дружеството.
9. По НА № 101/10.05.2021 година е продадено имот с на обща стойност 47000 лева с купувач ТГ С. ЕООД. Съгласно НА имотът е урбанизиран с начин на ползване за друг вид

застрояване.Не е установено плащане от клиента. За продажбата не е издадена фактура към купувачите, не е включена в дневник продажби и не е отчетен приходи в счетоводството на дружеството.
Предвид изложеното е прието, че от РЛ не са издадени фактури за продажби на имоти и не са отразени в дневниците за продажби и на приход в счетоводството на дружеството за 2019 година, поради което на основание чл. 67, ал. 2 от ЗДДС са установени недкларирани суми както следва: за данъчен период М.08.2019 г. - 60020,00 лв., от които 50016,67 лв. ДО и 10003,33 лв. ДДС; за данъчен период М.09.2019 г. – 14899 лв. , от които 12415,83 лв. ДО и 2483,16 лв. ДДС; за данъчен период М.09.2020 г. -14895,00 лв., от които 12412,50 лв. ДО и 2482,50 лв. ДДС; за данъчен период М.10.2020 г. - 14899,00 лв., от които 12415,83 лв. ДО и 2483,16 лв. ДДС; за данъчен период М.04.2021 г. - 2934,00 лв., от които 2445лв. ДО и 489 лв. ДДС; за данъчен период М.05.2021 г. - 47000,00 лв., от които 39166,67 лв. ДО и 7833,33 лв. ДДС; за данъчен период М.10.2021г. - 14229,00 лв., от които 11857,50 лв. ДО и 2371,50 лв. ДДС; за данъчен период М.11.2021 г. - 8535,00 лв., от които 7112,50 лв. ДО и 1422,50 лв. ДДС; за данъчен период М.12.2021г. - 2845,00 лв., от които 2370,83лв. ДО и 474,17 лв. ДДС.
3. Определени лихви за несвоевременно начислен ДДС. За направени авансови плащания дружеството не е издало фактури при получаване на плащането, а в по-късен период. За несвоевременно издадените и включени в дневниците за продажби фактури са начислени лихви общо в размер на 8 842,75 лв. подробно описани в табличен вид на страница 37 -38 от РД.
В частта на облагането по ЗКПО.
Основите за облагане с корпоративен данък за 2020 г. и 2021 г. са формирани по реда на чл. 122 от ДОПК като разлика между установени при ревизията приходи от дейността на дружеството и разходи за осъществяването й. За целта за всеки от спорните периоди - 2020 г. и 2021 г., е направен анализ на относимите обстоятелства по чл. 122, ал. 2 от ДОПК.
За данъчен период 2020 г.
С подадената от дружеството годишна данъчна декларация /ГДД/ по чл. 92, ал. 1 от ЗКПО и приложен към нея отчет за приходи и разходи за отчетната година, е деклариран счетоводен финансов резултат печалба в размер на 1 471,16 лв., формирана след съпоставка на приходите в размер на 4 914 463,26 лв. и разходи в размер на 4 912 992,10 лв., данъчен финансов резултат печалба в размер на 4 919,23 лв. и дължим корпоративен данък в размер на 491,92 лв. Прието е наличие на несъответствие на данните в ГДД и отчета с тези в оборотната ведомост, в която са посочени приходи от продажби в размер на 6 711 236,19 лв., в т.ч. по сметка 701 Приходи от продажби на продукция в размер на 4 792 954,69 лв. и по сметка 703 Приходи от продажби на услуги в размер на 1 918 281,50 лв.
1.1. В частта на декларираните и установени приходи. Ревизиращият екип е приел, че през 2020 г. жалбоподателят не е осчетоводил приходи от продажби на имоти в размер на 886 174,79 лв. по нотариални актове от 2019 г., които е следвало да бъдат отчетени при въвеждане на сградите за ползване, в случая месец септември 2020 г. В счетоводството на дружеството разчетите с купувачите са отразени по сметка 412 „Клиенти по аванси“, без тя да е приключена със сметка 701 „Приходи от продажби на продукция“. За същия период 2020 г. жалбоподателят не е издал фактури и не е отчел приходи от продажби на имоти в размер на 1 596 682,98 лв. по нотариални актове от 2020 г. Едновременно с това е прието, че неправилно през 2020 г. са осчетоводени приходи от продажби на продукция в размер на 202 738,33 лв. и разходи в размер на 231 821,77 лв. за документирани продажби на недвижими имоти с нотариални актове от месеците януари и февруари 2021 г., с купувачи М. Р. и З. А..
Предвид горното, размерът на приходите от дейността за 2020 г. е формиран като сбор от:

- осчетоводените от жалбоподателя приходи по издадени от него и включени в дневниците за продажби по ЗДДС фактури за продажби през 2020 г. в размер на 2 996 181,75 лв.;
- неосчетоводени приходи по нотариални актове от 2019 г. в размер на 886 174,79 лв., които е следвало да се признаят като приход след издаване на разрешение за ползване на сградите през 2020 г.;- неосчетоводени приходи в размер на 1 596 682,98 лв., поради неиздадени от данъчния субект фактури към изповядани сделки за продажби по нотариални актове от 2020 г. или издадени фактури на по-ниски стойности от посочените в НА или платените по банков път от клиенти. Имотите, купувачите, датите на получаване на плащанията и получените по банков път суми са описани в таблица на стр. 34-37 от РД.
От общия размер на описаните по-горе приходи, възлизащ на 5 479 039,52 лв., са приспаднати 202 738.33 лв. неправилно осчетоводени от дружеството през 2020 г. приходи от продажби на продукция по сделки от месеците януари и февруари 2021 г., с купувачи М. Р. и З. А.. Формиран е размер на приходите за 2020 г., възлизащ на 5 276 301,19 лв./2 996 181,75 лв. + 886 174,79 лв. + 1 596 682,98 лв. - 202 738,33 лв. = 5 276 301,19 лв./
1.2. В частта на декларираните и установени разходи. Констатирано е, че за периода жалбоподателят е осчетоводил разходи в размер на 4 912 992,10 лв. В хода на ревизията са приспаднати разходи, както следва:- 231 821,77 лв., представляващи отчетна стойност на продадени имоти през 2021 г. към купувачите М. Р. и З. А., които неправилно са осчетоводени от дружеството през 2020 г. Формиран е размер на разходите, възлизащ на 4 681 170.33 лв. /4 912 992.10 лв. - 231 821,77 лв. = 4 681 170,33 лв./.
1.3. Ревизиращият екип е констатирал, че през 2020 г. задълженият субект е осчетоводил приходи от продажба на услуга в размер на 1 918 281,00 лв., с получател TPS BEOGRAD Ltd. Предвид липсата на доказателства досежно вида на услугата и реалното й извършване органите по приходите са приели, че се касае за фиктивно фактуриране. Посочено е, че същото е с цел компенсиране на неотчетените приходи от продажби на имоти на територията на страната, които са облагаеми доставки по смисъла на ЗДДС. С оглед направените проверки в Агенция но вписванията досежно сключените от дружеството нотариални сделки по продажба на недвижими имоти и данните за получени плащания по банковата му сметка, осчетоводеният приход от продажба на услуги е приет от ревизиращите като неосчетоводени, но фактически получени приходи от продажба на строителна продукция. По тази причина сумата 1 918 218,00 лв. не е включена в размера на установените от ревизиращите приходи.
За 2020 г. е формирана основа за облагане с корпоративен данък но реда на чл. 122 от ДОПК в размер на 595 130,86 лв. /5 276 301,19 лв. приходи - 4 681 170,33 лв. разходи = 595 130,86 лв./. Върху така формираната данъчна основа е определен дължим корпоративен данък в размер на 59 513,10 лв., от който дължим корпоративен данък над декларирания в размер на 59 021,18 лв. и лихви в размер на 14 562,28 лв.
За данъчен период 2021 г.
За посочения период жалбоподателят не е подал ГДД по чл. 92, ал. 1 от ЗКПО. Установено е, че задълженото лице е включило в дневниците си за продажби само една фактура. Същата е №0...0125 от 12.10.2021 г., с данъчна основа в размер на 120 982,50 лв., издадена към клиента Й. М. Д.. Представена е годишна оборотна ведомост, в която са посочени разходи за външни услуги в размер на 460,00 лв. и финансови разходи в размер на 842,94 лв. Не са посочени приходи от продажби. Въз основа на данни от банкови сметки на дружеството ревизиращите са констатирали получени постъпления от физически лица за продажби на паркоместа.
2.1. В частта на декларираните и установени приходи : счетоводен от жалбоподателя приход в размер на 120 982,50 лв. по фактура №0....0125 от 12.10.2021 г., с купувач Й. М. Д.; 202 738,33 лв.,

осчетоводени приходи от продажби на недвижими имоти, неправилно включени в ГДД на жалбоподателя за данъчен период 2020 г., с купувачи М. Р. и З. А.. С тази сума са намалени приходите за 2020 г.; 62 952,50 лв. неосчетоводени приходи от продажби, за които има подписани с клиенти нотариални актове. Имотите, купувачите, датите на получаване на плащанията и получените по банков път суми са описани в таблица на стр. 34-37 от РД. Определен е общ размер на приходите за 2021 г., възлизащ на 386 673,33 лв. /120 982,50 лв. + 202 738,33 лв. + 62 952,50 лв. = 386 673,33 лв./

2.2. В частта на декларираните и установени разходи.

Въз основа представената оборотна ведомост е констатирано, че са осчетоводени разходи за външни услуги и такси общо в размер на 470,00 лв. Същите не са зачетени, поради липса на доказателства за основанието, на което са направени. Признати са разходи, както следва: 842,94 лв. финансови разходи по банкови документи и 231 821,77 лв., представляващи отчетната стойност на имоти с купувачи М. Р. и З. А., които неправилно лицето е осчетоводило през 2020 г. Общо са признати разходи в размер на 232 664,71 лв. /842,94 лв. + 231 821,77 лв. = 232 664,71 лв./. За 2021 г. е формирана основа за облагане с корпоративен данък в размер на 154 008,62 лв. /386 673,33 лв. приходи - 232 664,71 лв. разходи = 154 008,62 лв./. Върху установената по реда на чл. 122 от ДОПК основа за облагане е определен корпоративен данък в размер на 15 400,86 лв. и лихви в размер на 2 238,25 лв.

Срещу горните установявания, обективирани в обжалвания № Р-22002223001097-091-001/09.10.2023 г., от ревизираното лице е подадена жалба по реда на чл. 152 ДОПК е с вх. № 53-03-3461 от 30.10.2023 г. по регистъра на ТД на НАП С. и с вх. № 23-22-1561 от 02.11,.2023 г. по регистъра на дирекция ОДОП С..

Жалбата е частично уважена като в частта по ЗКПО е прието, че с ревизионния акт неправилно са определени приходи за 2021 г. по декларираните от дружеството фактури, издадени на Й. М. Д. в дневник за продажби за месец октомври 2020 г., в размер на 120 982,50 лв. като същите е следвало да бъдат зачетени при определяне на приходите за 2020 г. С оглед горното, определените с РА приходи от дейността на жалбоподателя за 2021 г. в размер на 386 673,33 лв. са редуцирани до 265 690,83 лв. /386 673,33 лв. - 120 982,50 лв. = 265 690,83 лв./. След приспадната признатата от органите по приходите като разход отчетна стойност на продадените имоти, данни за което са налице от аналитичните партиди на сметка 303 „Продукция“ - 231 821,77 лв. и финансови разходи, представляващи банкови такси по разплащателните му сметки - 842,94 лв., определената с РА данъчна основа за облагане с корпоративен данък за 2021 г. е изменена от 154 008,62 лв. на 33 026,12 лв., а дължимият корпоративния данък за 2021 г. е установен в размер на 3 302,61 лв., ведно със съответните лихви.

В частта по ДДС жалбата също е частично уважена, като по отношение на допълнително начислени задължения във връзка с учредено право на строеж по НА №187 от 30.08.2016 г. е прието, че органите по приходите не са съобразили отчетната стойност на обектите, данните за която са налични по сметка 303 ‚Продукция“, поради което неправилно са изчислили себестойността на обектите и вместо определения с РА данък в размер на 94 506,05 лв., същият е определен в размер на 91 522,20 лв.

По делото е прието заключение по ССЕ, изводите по която следва да бъдат обсъдени при анализа на останалия доказателствен материал и правните изводи на съда.

При така установената фактическа обстановка съдът стигна до следните правни изводи:

Жалбата до АССГ е подадена в срока по чл. 156, ал. 1 ДОПК и от надлежна страна, след изчерпване на административния ред за обжалване, поради което е **процесуално допустима**.

Разгледана по същество жалбата е **основателна**.

Предвид направените по-горе констатации и представените по делото доказателства, се установява че РА 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. Документите, издадени от органите по приходите в проведеното ревизионно производство са създадени като електронни документи, по смисъла на чл. 3, т. 35 от Регламент /ЕС/ № 910/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. относно електронната идентификация и удостоверителните услуги при електронни трансакции на вътрешния пазар и за отмяна на Директива 1999/93/ЕО /ОВ, L 257/73 от 28 август 2014 г. /. В този смисъл, приложима е фикцията, регламентирана в чл. 3, ал. 2 от ЗЕДЕУУ относно писмената форма на издадения РА. Доказателствената стойност на подписан с КЕП електронен документ е приравнена на подписан писмен документ. Като електронен документ, подписан от посочените в него органи по приходите с притежавани от всеки един от тях КЕП. Разпоредбата на чл. 184, ал. 1 от ГПК е приложима в настоящото производство, съгласно § 2 от ДР на ДОПК, поради което създадените електронни документи са възпроизведени като преписи на хартиен носител, надлежно заверени от ответната страна. От приложените доказателства е видно, че органите издали ЗВР, РД, РА притежават валидни КЕП. Документите са представени и в електронен вид, като в случая процесуалният представител на жалбоподателя не е оспорил нито представените документи на хартиен носител, нито представения документ в електронен вид.

Ревизионният акт е издаден в установената писмена форма, мотивиран е с посочване на фактическите и правни основания за издаването му, като съдържа и диспозитивна част в табличен вид с посочени основание, период и размер на установени данъчни задължения. Неоснователно е възражението за липса на мотиви. Съгласно императивното правило на чл. 120, ал. 2 от ДОПК ревизионният доклад е неразделна част от ревизионния акт. В мотивите на РА изрично са възприети фактическите констатации и правните квалификации от съставения Ревизионен доклад № Р-22002223001097-092-001 от 04.09.2023 г. Според постоянната съдебна практика на ВАС мотивите на ревизионния доклад съставляват мотиви и на самия ревизионен акт, поради което изискването за форма по чл. 120, ал. 1, т. 5 от ДОПК е изцяло спазено.

Основателно обаче е направеното възражение относно реда, по който е била проведена процесната ревизия. Съгласно чл. 122, ал. 1 от ДОПК органът по приходите може да приложи установения от съответния закон размер на данъка към определена по реда на ал. 2 основа само при наличието на изчерпателно изброените в закона фактически основания. В тежест на приходната администрация, съгласно чл. 170, ал. 1 от АПК във връзка с § 2 от ДР на ДОПК, е да проведе пълно и главно доказване на предпоставките за преминаване към особения ред за облагане. Презумпцията за вярност на фактическите констатации по чл. 124, ал. 2 от ДОПК се задейства единствено и само когато основанията по чл. 122, ал. 1 от ДОПК са надлежно подкрепени с безспорни доказателства (Решение № 12237 от 01.12.2025 г. по к.адм.д. № 9854/2025 г. на ВАС, Решение № 8609 от 12.08.2026 г. по к.адм.д. № 4502/2026 г. на ВАС и Решение № 2673 от 06.03.2024 г. по адм. д. № 8737/2023 г. на ВАС).

В разглеждания случай органите по приходите са обосновали ревизията с хипотезите на чл. 122, ал. 1, т. 2, т. 4 и т. 5 от ДОПК. От събраните по делото доказателства и приетото заключение на ССЕ тези предпоставки се опровергават изцяло:

На първо място, заключението на ССЕ установява по категоричен начин, че счетоводството на жалбоподателя е водено редовно, организирано е текущо съгласно чл. 5 и чл. 9 от ЗСч, съдържа хронологични и аналитични регистри за клиенти, доставчици и разчети, като не са констатирани никакви нарушения на счетоводното законодателство. Воденото счетоводство предоставя пълна

възможност за проследяване на стопанските операции и установяване на данъчните основи по общия ред на материалните данъчни закони. При липса на нормативно задължение за специфична детайлизация на строителните материали по партиди на отделни апартаменти, твърденията на ревизиращите за нередовност на счетоводството са неоснователни (Решение № 8609 от 12.08.2026 г. по к.адм.д. № 4502/2026 г. на ВАС).

На второ място, по делото не са доказани факти за укрити приходи по смисъла на чл. 122, ал. 1, т. 2 от ДОПК. Всички постъпления по банковите сметки на дружеството са били надлежно осчетоводени по разчетните сметки 412 („Клиенти по аванси“) и 499 („Други кредитори“). Наличието на плащания, извършени от трети лица (родственици или кредитиращи банки), както и последващото възстановяване на средства на клиенти, не представлява укриване на приходи, а отразява реалното движение на паричните потоци по конкретните облигационни правоотношения. Приходната администрация незаконосъобразно е подменила индивидуалния анализ на сделките с абстрактно определяне на данъчна основа по аналог. Следователно преминаването към облагане по особения ред на чл. 122 от ДОПК е извършено при липса на материалноправните предпоставки на закона, поради което определените по този ред данъчни основи по ЗКПО са изцяло незаконосъобразни.

Горното, макар да представлява самостоятелно основание за отмяна, съдът намира за необходимо да отбележи и следното: неправомерно органите по приходите са извършили доначисляване на ДДС във връзка с учреденото право на строеж.

Съгласно чл. 130, ал. 1 от ЗДДС учредяването на право на строеж срещу насрещно поето задължение за изграждане и предаване на обекти в новопостроена сграда представлява бартерна сделка – две насрещни доставки, при които всяка страна е продавач на това, което дава, и купувач на това, което получава. По силата на чл. 130, ал. 2 и ал. 3 от ЗДДС и тълкуването на чл. 63 и чл. 65 от Директива 2006/112/ЕО, дадено по дело C-549/11, данъчното събитие и за двете доставки настъпва на датата на по-ранната от тях – в случая на 30.08.2016 г., когато вещното право на строеж е надлежно учредено с нотариален акт. Тъй като към тази дата всички релевантни елементи на бъдещата строителна услуга са били напълно известни и проектно определени, прехвърлянето на правото на строеж съставлява цялостно авансово плащане в натура за строителната услуга. В процесния случай от представените по делото доказателства се установява, че към датата на сключване на нотариалния акт е извършено цялостно плащане на цялата престация. Услугата е точно определена в момента на авансовото плащане. Съобразно договореносите в нотариалните актове всеки от учредителите си запазва правото на строеж за конкретно описан обект от описания за построяване недвижим имот, срещу което учредяват в полза на “Тобо Парк”ООД правото да построи съответната жилищна сграда, която той се задължава да построи изцяло със свои средства. Изрично са предвидени и сумите, които изпълнителят се задължава допълнително да изплати за изравняване на насрещните престации. Издаденитеот “Тобо Парк”ООД фактури с получатели учредителите са с общ размер съответстващ на пазарната стойност на учреденото право на стоеж. Горното е в съответствие както с европейската така и с трайно установена практика на българските съдилища/ дело C-549/11 („Орфей България“ ЕООД), както и практиката на ВАС (Решение № 5047 от 10.04.2013 г. по адм. д. № 8747/2010 г., Решение № 13778 от 22.10.2013 г. по адм. д. № 5932/2012 г. и Решение № 4281 от 24.04.2025 г. по к.адм.д. № 2065/2025 г./

Освен това, съгласно чл. 73 от Директива 2006/112/ЕО (имащ директен ефект съгласно т. 3 от диспозитива на решението по дело C-549/11), при сделки между несвързани лица данъчната основа е субективната действително получена стойност на насрещната престация към момента на учредяването, за която дружеството е издало данъчни фактури. Органите по приходите

незаконосъобразно са начислили ДДС през м. септември 2020 г. върху разлика до преизчислена години по-късно фактическа себестойност, без да е налице основание за корекция по чл. 115 от ЗДДС. Поради това доначисленият ДДС за м. септември 2020 г. в размер на 46 794,56 евро (91 522,20 лв.), ведно с лихвите, е изцяло незаконосъобразен.
Напълно необоснован се явява и изводът на данъчните органи по отношение доначисленият ДДС на извършените продажби на апартаменти, гаражи и паркоместа за данъчните периоди от 2019 г. до 2021 г. в размер на 250 839,12 евро (490 598,39 лв.), ведно с прилежащите лихви от 97 127,70 евро (189 965,03 лв.). Органите по приходите са формирали данъчните основи чрез механично сравнение между цените по нотариалните актове и фактурираните суми, като са приели, че неотчетените разлики съставляват укрит оборот. Този извод е необоснован. По делото е установено, че част от фактурите са издадени на действителните платци по банковите преводи (родители и кредитополучатели), като впоследствие разчетите са уредени съобразно изискванията на ЗДДС.
Наред с това, жалбоподателят е представил писмени доказателства – допълнителни споразумения и разписки за върнати парични средства на купувачите (в размер на 328 228,93 евро за сграда 1 и 362 181,27 евро за сграда 2) поради неизвършени от дружеството довършителни работи в обектите и общите части. В нарушение на принципа на служебното начало, приходните органи са игнорирали тези документи с формалния мотив, че представляват частни документи. Връщането на възнаграждение и намаляването на продажната цена представлява обективно намаляване на данъчната основа съгласно чл. 26, ал. 5, т. 1 от ЗДДС и чл. 90, пар. 1 от Директива 2006/112/ЕО. Приходната администрация не е провела насрещни проверки с конкретни въпроси към купувачите относно извършените възстановявания на суми и не е оспорила истинността на документите по надлежния процесуален ред (чл. 193 от ГПК). При липса на доказателства, че дружеството реално е задържало претендираните разлики в продажната цена, начисляването на ДДС върху тях е незаконосъобразно (Решение № 4281 от 24.04.2025 г. по к.адм.д. № 2065/2025 г. на ВАС).
Относно установения ДДС за продажби през м. септември 2020 г. в размер на 9 819,78 евро (19 205,83 лв.) и лихви от 3 100,59 евро (6 064,24 лв.), по делото се установява, че дружеството е начислило данък върху реално получените възнаграждения съобразно издадените фактури и подадените данъчни декларации, поради което не е налице данъчно задължение за довнасяне.
С оглед незаконосъобразността на главните задължения по ЗДДС, начислените акцесорни лихви за забава, включително лихвите за несвоевременно фактуриране на аванси в размер на 4 521,23 евро (8 842,75 лв.), също се явяват изцяло недължими и подлежат на отмяна.
По изложените съображения и на основание чл. 160, ал. 1 от ДОПК РА следва да бъде отменен в обжалваната му част като незаконосъобразен.
С оглед изхода на спора и на основание чл. 161, ал. 1 от ДОПК в полза на РЛ, следва да се присъдят доказано направените и заявени от него разноски, съгласно приложен списък в общ размер на 27 047,47 евро, от които: 1050 евро адвокатско възнаграждение за процесуално представителство по адм.д. № 5385/26г. на АССГ; 17 714,56 евро разноски във връзка с адм.д. № 4912/2024г. АССГ, от които 25,56 евро държавна такса, 17 383 евро адвокатско възнаграждение и 306 евро депозит за вещо лице; 8282,91 евро разноски във връзка с адм.д № 11088/2025г. на ВАС, от които 869,19 евро държавна такса, 6646,79 евро за процесуално представителство и 766,93 евро по отговор на касационна жалба. Възражението за прекомерност на адвокатския хонорар е неоснователно. В случая заплатения адвокатски хонорар не е прекомерен и съответства на фактическата и правна сложност на делото. Освен това, процесуалният представител на жалбоподателя активно участва в производството, изготвил е касационната жалба, участвал е в

съдебните заседания, представя подробна писмена защита, която съдържа анализ на доказателствата, посочване на приложимото право и изложение на пороци на оспорвания акт. В този смисъл неоснователно е възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на поисканото от страната адвокатско възнаграждение.
Така мотивиран и на основание чл. 160, ал. 1 от ДОПК, Административен съд София – град, 80 състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на „ТОБО ПАРК“ ООД, ЕИК[ЕИК] ревизионен акт /РА/ № Р-22002223001097-091-001/09.10.2023 г., в частите, в които е потвърден с решение № 453/4.4.2024 г. на директора на дирекция „ОДОП“ при ЦУ на НАП, както следва: изменен е РА в частта за резултата по ЗДДС за данъчен период м. септември 2020 г.; потвърден е РА в частта за резултата по ЗДДС за данъчни периоди - м.06.2019г., от м.08.2018 г. до м.5.2020г., както и юли, октомври и декември 2020 г. и февруари, април, май, октомври и ноември 2021 г. и потвърден е РА в частта за установените задължения по ЗКПО за 2020 г
ОСЪЖДА Национална агенция за приходите за заплати на „ТОБО ПАРК“ ООД, ЕИК[ЕИК] , сумата от 27 047,47 евро (двадесет и седем хиляди четиридесет и седем евро и четиридесет и седем евро цента) разноски по делото.
Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховния административен съд на РБ, в 14-дневен срок от съобщаването.