

# РЕШЕНИЕ

№ 16876

гр. София, 04.05.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 87 състав, в публично заседание на 02.04.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Жана Петрова**

при участието на секретаря Станислава Данаилова, като разгледа дело номер **12112** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба с вх. № 28783/19.11.2025г. от „Би Джи Уан“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място], район „Т.“, [улица], вх. 3 офис № 2, представлявано от управителя П. И. Х., чрез адв. О. Я., срещу ревизионен акт № Р-22221024001626-091-001 / 27.06.2025 г., изменен с Решение № 1125 от 16.09.2025г. от Директора на дирекция ОДОП – [населено място] при ЦУ на НАП относно установените на ДЗЗД задължения по **ЗДС**: за м. 03.2021 г. в размер на 33 173.37 лв.. дължим ведно със съответните лихви; за м. 04.2021 г. в размер на 22 847.79 лв., дължим ведно със съответните лихви; за м. 05.2021 г. в размер на 57 764.41 лв., дължим ведно със съответните лихви; за м. 06.2021 г. в размер на 52 197.92 лв.. дължим ведно със съответните лихви; за м. 10.2021 г. в размер на 4 357.95 лв.. дължим ведно със съответните лихви; за м. 12.2021 г. в размер на 7 852.73 лв.. дължим ведно със съответните лихви.

Жалбоподателят излага подробни съображения относно незаконосъобразността на РА, като издаден в противоречие с материалния закон и при допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Твърди, че РА е издаден при погрешно установени от ревизиращият екип факти и обстоятелства от значение за данъчното облагане на дружеството като и при неправилното определяне и прилагане на релевантните правни норми. Сочил се, че неправилно е формирана логика от ревизиращите, че извършените от страна на ревизираното дружество доставки на идеални части от собственият му имот са безвъзмездни като по този начин в мотивите на ревизионния доклад и на ревизионния акт е обоснована дължимостта на ДДС при

извършване на безвъзмездно прехвърляне на собственост, когато при придобиване на вещта е приспаднал данъчен кредит по смисъла на чл.6, ал.3, т.2 от ЗДДС. Твърди се, че сделките по прехвърляне на идеални части от собствения на жалбоподателя имот са възмездни и като такива не пораждаат задължение за заплащане на ДДС по смисъла на чл. 6, ал.3, т.2 от ЗДДС. Изтъкнати са подробни аргументи в потвърждение на изложените твърдения. Сочи се практика на Съда на ЕС по дело С-36/16, т.41 и по дело С-438/13, т.24 и такава на ВАС. Наведено е констатирано противоречие в изводи и констатации на ревизиращият екип, който след като правилно е определил доставката като „бартерна доставка на 81% от РЗП на правото на строеж и 81% от идеални части от земя – УПИ“ срещу изпълнение на строителство на имоти, за които дружеството си е запазило правото на строеж, то дефинитивно е следвало да изключи възможността същата да се определя като безвъзмездна. В тази връзка възразява срещу изводите на ревизиращите органи за необходимостта от доначисляване на ДДС като основан върху незаконосъобразното двойствено третиране на сключената на 30.04.2018 г. сделка: като безвъзмездна за нуждите на определянето на данъчната основа по нея и като бартерна за определяне на данъчното събитие по нея, доколкото двете понятия „безвъзмездна“ и „бартерна“ се изключват взаимно. Възразява срещу определянето на данъчните основи на сделките по прехвърляне на идеални части от УПИ посредством данъчната основа на сделката по придобиване на имота от страна на жалбоподателя. Твърди, че неправилно е определена датата на възникване на данъчните събития по прехвърлителните сделки за идеални части от УПИ, въпреки приложената разпоредба на чл.25, ал.4 от ЗДДС, поради несъобразяване с разпоредбата на чл. 25, ал.7 от ЗДДС, приложима при така установените от ревизията акти. Възражения са изразени и относно неправилното приложение на разпоредбата на чл. 26 ал.7 от ЗДДС поради неправилно определяне на датата на възникване на задължението за заплащане на данък по сделките, с които ревизираното дружество е прехвърлило идеални части от собствения си поземлен имот. С подробно изложени аргументи от съда се иска отмяна на Ревизионния като неправилен и незаконосъобразен.

В съдебно заседание оспорващият, чрез адв. Я., поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена с присъждане на разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение. , съгласно представен списък (л. 177 от делото). Подробни аргументи относно незаконосъобразността на РА развива в писмена защита депозирана на 10.03.2026 г.

Ответникът – директор на дирекция "ОДОП" С. при ЦУ на НАП, чрез юрк. М., в съдебно заседание излага становище за неоснователност на жалбата, моли съда да я остави без уважение, като поддържа аргументите изложени в решението на горестоящия орган. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител, не изразява становище по жалбата.

Административен съд София-град, Първо отделение, 87 състав, като прецени доводите на страните във връзка със събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Ревизионното производство на „Би Джи Уан“ ЕООД е започнало със Заповед за възлагане на ревизия (ЗВР) №Р-2221024001626-020- 001 02.04.2024 г. (л. 7 прил. № 1). В обхвата на ревизията са установяване на задължения за корпоративен данък (КД) за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г. и ДДС за данъчните периоди от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г. Цитираната ЗВР е изменена със заповеди за изменение на ЗВР №Р-2221024001626-020-002/09.07.2024 г.; №Р-2221024001626-020- 003/30.08.2024 г.; №Р-2221024001626-020-004/06.01.2025г.. Със Заповеди №Р-2221024001626-ЗИД-001/29.08.2024 г. и №Р- 2221024001626-ЗИД-002/23.12.2024

г. на изпълнителния директор на НАП срокът за извършване на ревизията е удължен до 13.05.2025 г. . Визираните заповеди са връчени по електронен път на ревизираното лице (л. 9, 11, 12,14 от прил. № 1). Същите са издадени и подписани с електронен подпис от Д. Б. К., на длъжност началник сектор при ТД на НАП В..

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ №Р-22221024001626-092-001 / 23.05.2025 г. (л.19-л.28 прил.1). РД е подписан с електронни подписи на Г. В. К. главен инспектор по приходите при ТД на НАП В. – ръководител на ревизията и В. С. В., главен инспектор по приходите при ТД на НАП В., определени с горепосочената ЗВР. Същият е връчен на 02.06.2025 г. по електронен път (л.29). В срока и по реда на чл. 117, ал. 5 от ДОПК, не е подадено възражение срещу констатациите в РД (л.19-28, прил. № 1). с който е направено предложение за установяване на задължения в общ размер на 245610,29 лв., представляващи: ДДС в размер на 167617,12 лв. и лихви – 77993,17 лв., определени до датата на издаването му.

Ревизията е приключила с РА №Р-22221024001626-091-001/27.06.2025 г. /л. 173 и сл. П..1 /, издаден от Д. Б. К., на длъжност началник сектор при ТД на НАП В. - орган, възложил ревизията, и Г. В. К., на длъжност главен инспектор по приходите - ръководител на ревизията. РА е връчен по електронен път на 14.07.2025 г. Ревизионният акт е подписан с електронни подписи и е връчен на ДЗЗД по електронен път на 14.07.2025 г.(л.179, прил.1).

С издадения РА спрямо ДЗЗД са установени задължения по ЗДДС за проверявания период в размер на общо 247720,49лв. от които главница: 167617,12лв. и съответните лихви 80103,37лв.

Така издаденият РА е оспорен по административен ред с жалба вх. № Ж-22-811 от 22.07.2025 г. по описа на ТД на НАП - С. (л. 180., прил. № 1).

С Решение № 1125 от 16.09.2025г. от Директора на дирекция ОДОП – [населено място] при ЦУ на НАП (л.15) същият е изменен, като установените на ДЗЗД задължения по ЗДДС с РА по периоди са изменени както следва: за м. 03.2021 г. в размер на 33 173.37 лв.. дължим ведно със съответните лихви; за м. 04.2021 г. в размер на 22 847.79 лв., дължим ведно със съответните лихви; за м. 05.2021 г. в размер на 57 764.41 лв., дължим ведно със съответните лихви; за м. 06.2021 г. в размер на 52 197.92 лв.. дължим ведно със съответните лихви; за м. 10.2021 г. в размер на 4 357.95 лв.. дължим ведно със съответните лихви; за м. 12.2021 г. в размер на 7 852.73 лв.. дължим ведно със съответните лихви, които са предмет на настоящото съдебно производство.

След анализа на събраните в хода на производството доказателства по оспорените при съдебното обжалване задължения, потвърдени с решението на ответника, ревизията е констатирала следното:

„БИ Д. УАН " е еднолично дружество с ограничено отговорност с ЕИК[ЕИК], създадено на 29.06.2007 г. по фирмено дело: 9923 от 2007 г. на Софийски градски съд. Същото е със седалище и адрес на управление: [населено място], район Т., п.код 1421, ул. „Кожух планина“ 21, вх. 3, офис 2 и се управлява и представлява от П. И. Х.. Собственици на дружеството са : Мосвю И. Л., К.: НЕ66296, Едноличен собственик на капитала; А. З., И., Рождена дата: 470208, Действителен собственик, физическо лице; Мосвю И. Л., К.: НЕ 66296, ЮЛ или друго правно образувание,чрез което пряко се упражнява контрол Адрес: Н.; Крестала Милона, К.. Установени са и представители на ЮЛ или друго правно образувание, чрез което пряко се упражнява контрол:

- ЕКАВИ ДАЙДЕКТЪРС Л., К.: НЕ 149334, ЮЛ или друго правно образувание, чрез което непряко се упражнява контрол Адрес: Н.;
- Крестала Милона, К., Рождена дата: 721104
- Представители на ЮЛ или друго правно образувание, чрез което непряко се упражнява контрол Адрес: Н..

За ревизираният период не са установени сделки с горепосочените лица.

„БИ Д. УАН " ЕООД е регистрирано по ЗДДС, считано от 23.06.2008 г.- на основание регистрация по избор, независимо от облагаемия оборот. Към момента на ревизията не е установено промяна в регистрацията по ЗДДС. На дружеството са извършвани предходни проверки и ревизии както следва: ревизия за Данък върху добавената стойност за периода от 23.06.2008г. до 30.06.2008г. - ДУЗ за ДДС - 111583,03лв. и проверка във връзка със спазването на данъчно-осигурителното законодателство във връзка с извършваната дейност от задълженото лице за периода 01.01.2020г.-31.12.2022г, приключила с протокол № П-22221023133719-073-001 / 22.03.2024 г. по счетоводни данни към 31.12.2021г. са описани заведените от дружеството ДМА, офис обзавеждане, компютърна техника, програмни продукти и стоки- апартаменти както и парични средства в брой и по банкови сметки.

С цел събиране на доказателства от значение за данъчното облагане, в хода на ревизията по издаване на процесния РА са предприети процесуални действия, подробно описани в РД, представляващ неразделна част от оспорвания РА по смисъла на чл. 120, ал. 2 от ДОПК.

С Протокол КД-73 са присъединени документи от друго производство № Р-22221024001626-ППД-001/ 15.04.2024г. и от производство № Р-22221024001626-ППД-002/ 20.06.2024г.

В хода на ревизията е извършена експертиза, възложена с Акт за възлагане на експертиза № Р-22221024001626-01-001/20.02.2025г. , резултатите от която са приети с протокол № Р-22221024001626-145-001/27.03.2025г.. На ревизираното лице са наложени ПОМ с Постановление за ПОМ вх. № С250022-023-0000504/21.02.2025г., като е изготвено и искане за промяна на ПОМ от 19.05.2025г.

Проверка са извършени от ревизиращият екип в имотен регистър и НАП, за което са изготвени съответните справки.

На РЛ е изпратено искане за представяне на документи и писмени обяснения № Р-2221024001626-040-001/13.05.2025г., като дружеството не е потвърдило полученото искане и не е представило отговор по същото.

Ревизиращите са изпратили запитване относно тълкуването на материалните данъчни закони до ДОДП, от чиято страна с Писмо № ВК-30-455/13.03.2025г. от ЦУ на НАП е изпратен отговор.

За ревизирания период е извършена проверка за установяване на факти и обстоятелства (ПУФО), приключила с Протокол №Р-22221024001626-ППД-001 от 15.04.2024 г. (л. 32-33, прил. № 1), с който към ревизионното производство са присъединени относими доказателства събрани в хода на това производство (л. 33-170, прил. № 1).

От извършената проверка от органите по произходите е установено следното: През 2007г. „Би Джи Уан“ ЕООД закупува парцел - УПИ с идентификатор 68134.1006.2206 в [населено място], местност "М. ливади-Изток" с площ от 1878м<sup>2</sup> от „ДОРОН 2005“ ООД, за сумата от 3 188 716,79лв. с ДО 2 657 263,99 лева (1 288 056 евро) и ДДС в размер на 531 452.80лв. За целта от „ДОРОН 2005“ ООД е издадена данъчна фактура № 01/26.07.2007г. През 2008г. „Би Джи Уан" ЕООД е ползвало данъчен кредит по същата фактура в размер на 531452.80лв., като фактурата е включена в СД и дневниците за покупки по ЗДДС за данъчен период юни 2008г. След влизане в сила на новите идентификатори на имота, от данни в имотния регистър и кадастралния регистър процесния имот е записан с площ 1862кв.м.

Съгласно сключен предварителен договор от 16.06.2016г. между „Би Джи Уан“ ЕООД и „Клевър Инженеринг“ ЕООД, РЛ като собственик на имота се задължава да учреди право на строеж в собствения си имот на пететажна сграда с магазини, офиси и подземни гаражи в УПИ IV-776,, кв.80, м. „М. ливади- изток“ на приемателя - „К. И. ЕООД“ или на трето посочено от приемателя лице, като си запазва право на строеж на 19% от общата разгънатата застроена площ на сградата и 19% от общият брой парко-места находящи се под нивото на терена. Срещу посоченото

задължение за учредяване право на строеж от „Би Джи Уан“ ЕООД, приемателят се задължава съгл. чл. 3 от същия договор, да изгради за своя сметка всички обекти в сградата, включително и тези за които „Би Джи Уан“ ЕООД си е запазило правото на строеж, както и извършването на СМР до завършването на същата и получаване от компетентните държавни органи на Разрешение за ползване. Съгл. чл.12, ал.1 от предварителния Договор, в срок от 20 (двадесет) дни от представяне на Разрешение за ползване на сградата, собственикът - учредител „Би Джи Уан“ ЕООД се задължава, да прехвърли безвъзмездно и по надлежният ред – с нотариален акт в полза на приемателя или на посочени от него трети лица - съответните на обектите, които остават в изключителна собственост на „Клевър Инженеринг“ ЕООД идеални части от правото на собственост върху мястото, върху което ще бъде построена бъдещата сграда.

На 30.04.2018г. с нотариален акт №131, том III, рег. № 5587 , нот. Дело № 473 от 2018г. , съгласно предвиденото в предварителния договор, на трето лице „Резиденшънъл Пропъртис“ ЕООД - посочено от „К. И. ЕООД“, „Би Джи Уан“ ЕООД учредява част от правото на строеж в собствения си имот на пететажна сграда с магазини, офиси и подземни гаражи в УПИ IV-776, кв.80, м. „М. ливади- изток“ , срещу което ще бъде изградена цялата сграда, включително обектите, за които „Би Джи Уан“ ЕООД си е запазил право на строеж. С нотариалния акт страните определят стойността на строително-монтажните работи по изграждане на обектите, за които „Би Джи Уан“ ЕООД си е запазило правото на строеж, вкл. и съответните им идеални части от общите части на сградата , респ. на подземните паркоместа на 671990 евро без ДДС, което отговаря на левовата равностойност -1314298.20 лв. без ДДС. С процесния нотариален акт в т. VIII от същия, РЛ се задължава в срок от 20 дни от издаване на разрешение за ползване на сградата, да прехвърли по нотариален ред / без допълнително заплащане / на „Резиденшънъл Пропъртис“ ЕООД или на посоченото от него лице, идеалните части от правото на собственост върху поземления имот, с изключение на идеалните части от правото на собственост върху поземления имот, съответстващи на застроената площ на обектите, за които собственикът – учредител си е запазил правото на строеж. Всички права и задължения, възникнали по силата на предварителния договор от 16.06.2016г. и допълнителното споразумение към него, които не са преуредени с НА, остават в сила.

Издадена е фактура от „Би Джи Уан“ ЕООД на „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД с № [ЕГН]/30.04.2018г. с ДО -1314298.20 лв. и ДДС 262859,64лв. за продажба на идеални части от правото на строеж. „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД от своя страна е издало авансова фактура №124/30.04.2018г. с ДО -1314298.20 лв. и ДДС 262859,64лв. за извършена строителна услуга, по която ревизираното лице е ползвало право на приспадане на данъчен кредит.

На 23.12.2020г. е издадено разрешение за ползване на сградата обект на строителство по договора и нотариалния акт. През 2021г. Би Д. У. ЕООД прехвърля безвъзмездно (съгласно договореното в предварителния договор и нотариалният акт от 30.04.2018г.) съответните идеални части от правото на собственост на поземленият имот върху който е построена сградата на новите собственици на обектите в сградата закупени от „Резиденшънъл Пропъртис“ ЕООД. Извършено е прехвърляне на всички 81% идеални части от УПИ, за което е учредено право на строеж на строителя. Всички сделки са описани в РД в таблица на стр. 9-11 (л.23-24, прил.1).

Прехвърляния на идеални части от УПИ са извършени на физически лица, за което не са отчетени приходи в съответния данъчен период. През 2021г. дружеството отписва частта от земята, върху която е учредено правото на строеж.

Ревизиращите са направили извод, че е налице бартерна доставка на бартерна доставка на 81% от РЗП на право на строеж и 81 % от идеални части на земята. През 2008 г. „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е ползвало данъчен кредит за целия закупен УПИ в [населено място], а през 2021 г. прехвърля

безвъзмездно 81 % от закупения УПИ на физически лица, конкретизирани от строителя на сградата. Позовали са се на разпоредбата на чл. 6, ал. 3, т. 2 от ЗДДС, съгласно която възмездна доставка на стока за целите на ЗДДС е и безвъзмездното прехвърляне на собственост или друго вещно право върху стока на трети лица, когато при производството, вноса или придобиването е приспаднал данъчен кредит изцяло, частично или пропорционално на степента на използване за независима икономическа дейност. Така са обосנוвали извода, че когато при придобиването на УПИ е упражнено право на приспадане на данъчен кредит, при разпореждането с този актив ще е налице доставка на стока, попадаща в обхвата на ЗДДС. По силата на чл. 26, ал. 7 от ЗДДС, когато възнаграждението е определено изцяло или частично в стоки или услуги, без страните да са му придали парично изражение, данъчната основа на всяка от доставките, към датата на възникване на данъчното събитие за нея, е данъчната основа при придобиването или себестойността на предоставената стока, или на направените преки разходи за извършване на предоставената услуга. Приели са, че данъчната основа на безвъзмездно прехвърлените 81 % идеални части от УПИ е данъчната основа на придобиването в размер на 2 152 383,83 лв. /2 657 263,99 лв. x 81%/, която е и данъчната основа по извършената бартерна сделка, на основание чл. 26, ал. 7 от ЗДДС. Данъчната основа на издадената от „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД фактура №[ЕГН]/30.04.2018г. за продажба на 81% идеални части от право на строеж от РЗП на сградата на „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД е 1 314 298,20 лв. Разликата между двете фактури е в размер на 838 085,64 лв. /2 152 383,83 лв. - 1 314 298,20 лв./, върху която е прието, че следва да се начисли данък, във връзка с прехвърлените идеални части от УПИ. За дата на данъчното събитие е приета датата на НА, с които е извършено прехвърлянето на идеалните части. На основание чл. 86 от ЗДДС, във връзка с чл. 3 ал. 2 и чл. 26 ал. 7 от ЗДДС, е начислен данък в размер на 167 617,12 лв. върху ДО 83 8085,64 лв. в различните периоди. Начинът на изчисление е описан на стр. 14 в РД.

РЛ е оспорило констатациите в РА, в частта на установените задължения по ЗДДС с твърдения, че извършените продажби на идеални части не са безвъзмездни и не пораждаат задължение за плащане на ДДС по смисъла на чл. 6, ал. 3, т. 2 от ЗДДС. Посочени са обстоятелства, които са свързани със закупуването на имота с НА № 79/2007г. и учредяването на право на строеж с НА № 131/2018г. на „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД. Твърди, че тъй като по силата на предварителен договор РЛ се е задължило да прехвърли на приемателя или на лица посочени от приемателя на правото на строеж в т. VIII от НА, съответната на имотите идеална част от УПИ, в който сградата е построена. След като строителството на сградата достигнало до степен на завършеност както приемателят така и „Би ДЖИ УАН“ ЕООД са започнали да продават собствените си самостоятелни обекти на трети лица, като в последствие Ревизираното дружество е прехвърлило идеални части от УПИ, съответни на продадените самостоятелни обекти на трети лица. В Нотариалните актове за прехвърляне на ид. части от УПИ било посочено че същият е за прехвърляне на идеални части от недвижим имот в изпълнение на задължение“ . Във всеки от нотариалните актове било отбелязано, в т. 1, че прехвърлянето се осъществява в изпълнение на задължение поето по пункт VIII от НА № 131/2018г. РЛ е възразило, че на думата „безвъзмездно“ посочена в чл.12 ал.1 от предварителния договор е придаден смисъл, че не следва допълнително заплащане за тези прехвърлителни сделки, извън стореното със строителната услуга, която е платена. От което се извежда изводът, че сделките на са безвъзмездни. Поради което твърди, че изводите на ревизиращите са погрешни и че неправилно са приложени материално-правните разпоредби. Твърди, че неправилно е приложена нормата на чл. 26, ал. 7 от ЗДДС при определяне на данъчната основа на сделките по прехвърляне на идеалните части от УПИ., тъй като съгласно законова разпоредба на чл. 26, ал. 7 от ЗДДС, данъчната основа на доставка се определя по реда на тази разпоредба само когато „възнаграждението е определено изцяло или частично в стоки или

услуги, без страните да са му придали парично изражение“. Но тъй като в случая при учредяването на правото на строеж с НА №131/2018 г. е определена между страните стойността на СМР за изграждане на обектите, т.е. страните са определили стойността на СМР на обектите, за които „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД си е запазило правото на строеж, включително и на съответните им идеални части от общите части на сградата, респ. на подземните парко-места в размер на 671 990,00 евро без ДДС. Счита, че така определеното възнаграждение е възнаграждението, което РЛ получава срещу учреденото от него право на строеж и поемане на задължение за прехвърляне на 81% ид. ч. от собствеността върху УПИ, т.е. има придадено парично изражение на извършената от „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД доставка в посочения размер. РЛ не е изразило несъгласие и с определената датата на възникване на задължението за плащане на данък по сделките, като изразява становище, че това е следвало да бъде датата - 23.12.2020 г., когато е издадено разрешението за ползване и е възникнало данъчното събитие съгласно чл. 25, ал. 2, предл. 2 от ЗДДС. Позовавайки се на разпоредбата на чл. 130, ал. 3 от ЗДДС, основава извода, че след като „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е получило авансово плащане срещу прехвърлените от него през 2021 г. идеални части от имота, преди реалното извършване на тези доставки следва да се приложи разпоредбата на чл. 25, ал. 7 от ЗДДС.

С жалбата срещу констатациите в РА „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД оспорва и констатацията, че данъчната основа на сделката при придобиването на поземления имот от „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е в размер на 2 657 263,99 лв. Сочи, че продажната цена за закупуване на поземлен имот с №776 е 1 073 380,00 евро, с вкл. ДДС, равняващи се на 2 099 348,81 лв. Именно тази стойност е отразена във фактура №2/26.07.2007 г., издадена от „Д. 2005“ ООД за прехвърлянето на този имот. Във фактура №1/26.07.2007 г. издадена от „ДОРОН 2005“ ООД като втора позиция, е посочено закупуване на 1/2 ид. ч. от имот с №775, на стойност 557 915,18 лв. Двете суми формират общата цена в размер на 2 657 263,99 лв., която ревизиращите неправилно са приели като данъчна основа за покупката само на имот с №776. Имот с №775 е бил отреден за улица и е фактуриран с оглед бъдещо прилагане на регулационния план и разрешаване на строителството в имот с №776. Цената от 557 915,18 лв. е била платена преди сключването на предварителния договор и прехвърлянето на собствеността с НА №79/26.07.2007 г. Предвид това, данъчната основа за придобиването на 81% ид.ч. от имота би следвало да бъде 1 700 472,54 лв. /2 099 348,81 лв. x 81 %/. След приспадане на данъчната основа по фактура №2/30.04.2018 г. в размер на 1 314 298,20 лв., разликата за облагане ще бъде размер на 386 174,34 лв., съответно дължимият данък 77 234,87 лв., вместо доначисления 167 617,12 лв. Горното обосновава и с размера на ползваното от „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД правото на приспадане на данъчен кредит по фактура №1/26.07.2007 г. , което не е в пълен размер от 531 452,80 лв. с оглед извършена ревизия по ЗДДС за периодите от 23.06.2008 г. до 30.06.2008 г., завършила с РА №[ЕГН]/23.02.2010 г. Със същия е установен ДДС за приспадане по чл. 92, ал. 1 от ЗДДС по фактура № 1/26.07.2007 г. само за платения ДДС при придобиване на имот е №776 в размер на 419 869,76 лв. Правото на „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД да ползва данъчен кредит в размер на 111 583,04 лв., във връзка със сключването на предварителния договор и заплащането на цената за 1 /2 ид. ч. от имот с №775, не е признато от органите по приходите. РА обжалван по административен ред и е потвърден с Решение №1215/16.08.2010 г. на директора на дирекция ОУИ С., както и с последващо постановените решения №1892/21.04.2011 г. на АССГ и №4994/16.11.2011г. на ВАС.

С решение № 1125 от 16.09.2025г. Решаващият орган е намерил, че безспорно е налице бартер, тъй като съгл. НА № 131/30.04.2018г. РЛ е учредило право на строеж на трето лице посочено от „Клевър Инженеринг“ ЕООД, съгласно клаузите на предварителния договор а именно „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, като по силата на допълнително споразумение между

страните по предварителния договор всички права и задължения на първия приемател са преминали върху новия приемател „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, а „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е продължило да спазва уговорките по предварителния договор. Срещу така учреденото право на строеж приемателят се е задължил за изгради за своя сметка сградата и да извърши строителните работи до завършване и получаване на разрешение за ползване. Приел, е че срещу това право на строеж е уговорено да бъде изградена цялото сграда вкл. тази част от нея от запазеното право на строеж на „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД. „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД съгл. чл. 10 ал.7 от предварителния договор е бил задължен да предаде владението на построените вече обекти, за които РЛ си е запазило правото на строеж и съответните им ид. части от правото на собственост върху общите части на сградата в срок от един месец , считано от деня на издаване на акт за въвеждане в експлоатация на сградата. Съгл. чл. 12, ал.1 също от предварителния договор „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД се е задължило в срок до 20 дни от представяне на разрешение за ползване на сградата да прехвърли безвъзмездно с нотариален акт в полза на приемателя или на посочени от него трети лица съответните на обектите идеални части от правото на собственост върху мястото върху което ще бъде построена сградата. Решаващият орган е приел, че е налице комплексна доставка с поетапно изпълнение свързана с бартер, за която е уговорено плащане в натура и е определил етапите на същата както следва: първи етап: прехвърляне на ограниченото вещно право - правото на строеж върху УПИ. Определил е, че данъчно събитие в този етап настъпва на датата на нотариалния акт, с който е учредено правото на строеж. За втори етап е посочено: прехвърляне в един по-късен момент на правото на собственост върху същото УПИ, като за него данъчното събитие е прието, че настъпва на датата на нотариалния акт, с който собствеността е прехвърлена.

От ДОДОП Направен извода, че намерението на страните е било, че сделката следва да приключи с прехвърляне на „правото на собственост върху определени идеални части от УПИ, а не само с прехвърляне на правото на строеж върху него, което е станало с прехвърлянето на идеалните части през 2021 г., съответстващи на закупените апартаменти. С доводи, че прехвърлянето на собственост върху недвижим имот се осъществява с нотариално вписване на сделката, е направено заключението, че данъчното събитие за прехвърлянето на идеалните части от УПИ е настъпило на датата на нотариалната сделка и по този начин са потвърдени определените от ревизиращите периоди, в които е настъпило данъчното събитие.

Позовавайки се на разпоредбата на чл. 130, ал. 1 от ЗДДС, когато е налице доставка, по която възнаградението /изцяло или частично/ е определено в стоки или услуги, решаващият орган е приел, че са налице две насрещни доставки, като всеки от доставчиците се смята за продавач на това, което дава и за купувач на това, което получава. Тогава собствениците се считат за продавачи на правото на строеж, а дружеството ще се смята за доставчик на строителна услуга - изграждане на обекти от бъдещата сграда в полза на собствениците. Данъчното събитие и за двете доставки е прието, че възниква по общите правила на закона, като съгласно чл. 130, ал. 3 от ЗДДС доставката по ал. 1 с по-ранна дата на възникване на данъчно събитие се смята за авансово плащане /цялостно или частично/ по втората доставка. Данъчното събитие за всяка от насрещните доставки, по силата на чл. 130, ал. 2 във връзка с чл. 25, ал. 2 от ЗДДС, ще възникне на датата, на която собствеността върху стоката е прехвърлена или услугата е извършена. С тези аргументи е определено, че данъчното събитие за доставката на услугите по СМР ще възникне в съответствие с уговореното между страните, като изискуемостта на дължимия ДДС за извършените СМР, обаче, ще настъпи в по-ранен момент, а именно на датата на учредяване на правото на строеж, по силата на чл. 25, ал. 7 във връзка с чл. 130, ал. 3 от ЗДДС.

За възникналото с по-ранна дата данъчно събитие е прието посочена доставката по учредяването

на правото на строеж, с доводите, че тъй към този момент собствениците на земята ще извършат прехвърлянето на вещното право към контрагента си, т.е. дата на данъчното събитие ще е датата на подписването на нотариалния акт, с който се прехвърля това право и това ще е доставката с по-ранната дата. Счетено е, че по силата на чл. 130, ал. 3 от ЗДДС, това което дружеството получава от собствениците представлява авансово плащане /цялостно или частично/ по доставката, която следва да бъде извършена от задълженото лице като насрещна престация по придобитото право на строеж. Т.е., към тази дата за дружеството възниква задължение за начисляване на ДДС, ако същото е регистрирано за целите на ЗДДС, както е в случая.

Предвид разпоредбата на чл. 25, ал. 4 от ЗДДС, е прието, че при доставка на стока или услуга, за която е уговорено поетапно изпълнение, завършването на всеки етап се смята за отделна доставка и данъчното събитие за нея възниква на датата на изпълнението на съответния етап.

За цената, срещу която „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е учредило правото на строеж и в следствие прехвърля и собствеността на земята, е приета стойността на СМР - в размер на 1 314 298,20 лв. без ДДС, за която е издадена от „РЕЗИДЕНШЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД авансова фактура №124/30.04.2018 г. с ДО 1 314 298,20 лв. и ДДС 262 859,64 лв. за извършена строителна услуга, по която фактура „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е ползвало право на приспадане на данъчен кредит в посочения в нея размер. Относно покупната цена на имота върху, който е построена сградата е отчетена покупката на УПИ през 2007 г. на „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД с издадена фактура №1/26.07.2007 г. от „ДОРОН 2005“ ООД с данъчна основа 2 657 263,99 лв. и ДДС в размер на 531 452,80 лв., по която „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е ползвало частично право на приспадане на данъчен кредит. За продажбата на идеални части от правото на строеж от РЗП на сградата на „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, ревизираното лице е издало фактура с №[ЕГН]/30.04.2018 г. с ДО 1 314 298,20 лв.

Решаващият орган е приел, че при определяне на данъчната основа на доставките на учреденото право на строеж и на услугата по изграждане на обектите в сградата не са налице условията по чл. 27, ал. 3, т. 1 от ЗДДС и данъчната основа следва да се определи по чл. 26, ал. 7 от ЗДДС, тъй като е приел, че доставката по учредяване на вещни права върху недвижими имоти, на основание чл. 6, ал. 1 от ЗДДС има характер на доставка на стока и данъчната основа на тази доставка е данъчната основа при придобиването или себестойността на предоставеното право на строеж. Потвърден е извода на ревизиращите, че определената данъчната основа на безвъзмездно прехвърлените 81 % идеални части от УПИ е и данъчната основа по извършената бартерна сделка в размер на 2 152 383,83 лв. /2 657 263,99 лв. x 81 %/ При данъчна основа на издадената от „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД фактура №2 02/30.04.2018 г за продажба на 81% идеални части от право на строеж на „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД в размер на 1 314 298,20 лв., е установена разлика в размер на 838 085,64 лв. Тази сума е приета за данъчна основа на прехвърлените идеални части от УПИ и е доначислен ДДС в размер на 167 617,12 лв. Жалбата е уважена относно възражението от РЛ, че ревизиращите не са съобразили, че при покупката на поземления имот данъкът по фактурата не е приспаднал изцяло, тъй като имот с №775 е бил отреден за улица и е фактуриран с оглед бъдещо прилагане на регулационния план и разрешаване на строителството в имот с №776 и „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД не е ползвало право на приспадане на данъчен кредит по фактура №1/26.07.2007 г. в пълен размер, тъй като при извършена ревизия по ЗДДС за периодите от 23.06.2008 г. до 30.06.2008 г., завършила с РА №[ЕГН]/23.02.2010 г., правото на приспадане на данъчен кредит е признато само за покупката на парцел №776.

Установено е, че за имот с № 775 имот включен във фактура №1/26.07.2007 г. не е прехвърлен и за него не е ползван данъчен кредит. С тези аргументи зам. директора на ТД на НАП С. е решил, че данъчната основа по фактурата по която е ползвано правото на приспадане на данъчен кредит за

покупка на имота следва да бъде 2 099 348,81 лв., а не 2 657263,99 лв. Изчислена е 81% от стойността, която е определена в размер на 1 700 472,54 лв., от нея е извадена данъчната основа по фактура №202/30.04.2018 г за продажба на 81% идеални части от право на строеж в размер на 1 314 298,20 лв. Върху получената разлика в размер на 386 174,34 лв., е начислен данък в размер на 77 234,86 лв. и по този начин е изменен РА за данъчни периоди м. 03, м. 04, м.05, м. 06, м. 10 и м. 11.2021 г. както следва:

- за м. 03.2021 г. – установения резултат с РА ДДС за внасяне е изменен в размер на 33 173,37 лв., дължим ведно със съответните лихви
- за м. 04.2021 г. - установения резултат с РА ДДС за внасяне е изменен в размер на 22 847,79 лв. дължим ведно със съответните лихви
- за м. 05.2021 г. - установения резултат с РА ДДС за внасяне е изменен в размер на 57 764,41 лв. дължим ведно със съответните лихви
- за м. 06.2021 г. - установения резултат с РА ДДС за внасяне е изменен в размер на 52 197,92 лв. дължим ведно със съответните лихви
- за м. 10.2021 г. - установения резултат с РА ДДС за внасяне е изменен в размер на 4 357,95 лв., дължим ведно със съответните лихви
- за м. 12.2021 г. - установения резултат с РА ДДС за внасяне е изменен в размер на 7 852,73 лв., дължим ведно със съответните лихви.

По делото са представени и приети като доказателства документите, съдържащи се в административната преписка по издаването и обжалването по административен ред на ревизионния акт, доказателства удостоверяващи притежаването на електронни подписи от лицата, подписали с квалифициран електронен подпис в съответното длъжностно качество РА, РД, ЗВР и ЗИЗВР, ведно с оптичен носител /л. 195/, на който се съдържат електронните документи и файловете, генерирани при подписването им с квалифициран електронен подпис; доказателства във връзка с компетентността на органа, възложил ревизията.

В изпълнение на указанията на съда за представяне на справка за уточняване на размера на установените задължение по ЗДДС съобразно изменението на РА с Решение № 1125/16.09.2025г. на ДОДОП С. (л.170), ведно със справка в табличен вид за начислените лихви към датата на издаване на процесния РА по главници и периоди (л. 171-176 и сл. от делото).

*При така установената фактическа обстановка и като извърши проверка за законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по [чл. 160, ал. 2 ДОПК](#), съдът достигна до следните правни изводи:*

Жалбата е подадена в срок, от лице с правен интерес от оспорването и пред компетентния административен съд, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

При извършване на служебната проверката по [чл. 160, ал. 2 от ДОПК](#) съдът констатира, че ревизията е възложена от компетентен орган и е приключила в определения от него срок. Ревизионният акт е издаден от органа по приходите, възложил ревизията и от ръководителя на ревизията, съобразно правилото на [чл. 119, ал. 2 от ДОПК](#), като задълженията, спорни по делото, са установени в рамките на периода, за който е възложена ревизията. РА е издаден в изискуемата форма и в съдържанието му са изложени фактическите и правните основания за постановяването му. Публичните вземания са конкретизирани по основание, по размер и по субект.

Компетентността на органа, възложил ревизията, произтича от Заповед №РД-01-379/04.05.2023 г. на директора на ТД на НАП С. (л. 4 прил. № 1 по делото), с която директорът на ТД на НАП С. е възложил на Д. Б. К., в качеството ѝ началник сектор „Ревизии“ в отдел“Ревизии“ при ТД на НАП В., функциите на компетентен орган по [чл. 112, ал. 2, т. 1 ДОПК](#), който да издаде и РА съобразно

предвиденото в [чл. 119, ал. 2 ДОПК](#). Във тази връзка са и издадените заповеди №З-ЦУ-869/03.05.2023 г. за определяне на органи по приходите, за които не се прилагат правилата на чл.7, ал.1 и чл.8 от ДОПК на зам. изп. директор на НАП З. Г.; заповед №З-ЦУ-644/28.03.2024 г. и №З-ЦУ-ОПР-675/01.04.2024 г. на зам. изп. директор на НАП Г. Д. (л.1-3; л.5-6 прил. 2). Заместник изпълнителния директор на НАП З. Г. е оправомощена на осн. чл.12 ал.6 от ДОПК и чл.10, ал.8 и ал.9 от ЗНАП със заповед ЗЦУ-ОПР-22/22.08.2022г. а Заместник изпълнителния директор на НАП Г. Д. оправомощен на осн. чл.12 ал.6 от ДОПК и чл.10, ал.8 и ал.9 от ЗНАП със заповед ЗЦУ-ОПР-24/15.06.2023г. (л.188-189). От изложеното следва извода, че РА е издаден от териториално и материално компетентни органи, съгласно чл. 119, ал. 2 от ДОПК, а именно Д. Б. К., на длъжност началник сектор при ТД на НАП В. - орган, възложил ревизията и Г. В. К. на длъжност главен инспектор по приходите - ръководител на ревизията.

Ревизионният акт, както и РД, ЗВР, ЗИЗВР, са създадени като електронни документи по смисъла на [чл. 3, ал. 1 от ЗЕДЕУУ](#), като от приетите писмени и веществени доказателства, неоспорени от жалбоподателя, се установява, че същите са подписани с квалифициран електронен подпис. Спазена е предвидената в закона писмена форма, съобразно разпоредбата на [чл. 3, ал. 2 ЗЕДЕУУ](#), с предписаното в [чл. 120 ДОПК](#) съдържание.

Съдът констатира, че ЗВР, ЗИЗВР, РД и РА са подписани от посочените като техни издатели органи по приходите с квалифициран електронен подпис по [чл. 13, ал. 3 от ЗЕДЕУУ](#), приравнен на саморъчен, съгласно изричното указание на [чл. 13, ал. 4 от ЗЕДЕУУ](#), като документите са подписани в срока на действие на удостоверение по [чл. 24 от ЗЕДЕУУ](#). Именното като електронен документ, подписан от посочените в тях органи по приходите с електронен подпис, РА е изпратен като електронно съобщение и връчен на ревизираното лице по реда на [чл. 30, ал. 6 от ДОПК](#) и това обстоятелство е удостоверено по предвидения за това в цитираната норма ред с разпечатка на записа в информационната система. С оглед разпореденото от законодателя в [чл. 184, ал. 1 от ГПК](#), приложима в съдебното производство по оспорване на РА на основание [§ 2 ДР на ДОПК](#), тези електронни документи са представени на съда като възпроизведени на хартиен носител преписи, заверени от страната. За да е налице КЕП, е необходимо да е спазено изискването на чл. 26 от регламента.

От изложеното следва, че доказателствената сила на подписания с КЕП електронен документ е такава, каквато законът признава на подписания писмен документ. Съгласно [чл. 25, т. 1 от Регламент /ЕС/ № 910/2014](#) на ЕП 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](#), в сила съгл. чл. 52 от 01.07.2016 г., както и на [чл. 5, т. 2, предл. 2 и 3 от Директива 1999/93/ЕО](#) на ЕП и на Съвета от 13 декември 1999 г. относно правната рамка на Общността за електронните подписи, правната сила на електронния подпис не може да бъде оспорена на основание, че същият не се основава на квалифицирано електронно удостоверение. От така представените преписи на хартиен носител, а именно ЗВР, РД и РА, издадени като електронни документи съдът намира, че същите са надлежно подписани. При това положение следва да се приеме, че ревизията е редовно възложена от компетентни органи, а РА отговаря на изискването на [чл. 120, ал. 1, т. 8 от ДОПК](#).

При извършената от съда служебна проверка не са установяват допуснати от органите по приходите съществени нарушения на административно-производствените правила, които да обосноват отмяната на РА единствено на това основание. ЗВР, както и РД и РА са надлежно връчени на ревизираното лице. РД е издаден в срока по [чл. 117, ал. 1 ДОПК](#) и е с регламентираното в ал. 2 от с. з. съдържание, а РА е издаден в срока по [чл. 119, ал. 2 ДОПК](#), като в него са обсъдени възраженията на РЛ. Направените с ревизионния акт установявания

кореспондират изцяло с възложените предметни и времеви предели на ревизията.

Оспореният РА е издаден в изискуемата от закона писмена форма по образца по чл. 120, ал. 3 ДОПК и е с всички задължителни реквизити по чл. 120, ал. 1, пр. 2, т. 1–8 ДОПК, в т. ч. мотиви, обосноваващи от фактическа и правна страна установените задължения и кореспондираща разпоредителна част при определяне резултатите по данъчни периоди и в рекапитулация. Фактическите констатации и правни изводи на РА са конкретизирани чрез тези по приложения към него РД, съставляващ съгласно чл. 120, ал. 2, изпр. 1 ДОПК неразделна негова част. Предвид цитираната разпоредба, изложените в РД мотиви представляват мотиви и на РА. В този смисъл е и трайната и непротиворечива съдебна практика, обективирана в множество решения на ВАС, поради което възражения в тази връзка са неоснователни.

Относно съответствието на РА с материалния закон:

С ревизионен акт № Р-22221024001626-091-001 / 27.06.2025 г. издаден на „Би Джи Уан“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], изменен с Решение № 1125 от 16.09.2025г. от Директора на дирекция ОДОП – [населено място] при ЦУ на НАП, са начислени задължения по ЗДДС: за м. 03.2021 г. в размер на 33 173.37 лв.. дължим ведно със съответните лихви; за м. 04.2021 г. в размер на 22 847.79 лв., дължим ведно със съответните лихви; за м. 05.2021 г. в размер на 57 764.41 лв., дължим ведно със съответните лихви; за м. 06.2021 г. в размер на 52 197.92 лв.. дължим ведно със съответните лихви; за м. 10.2021 г. в размер на 4 357.95 лв.. дължим ведно със съответните лихви; за м. 12.2021 г. в размер на 7 852.73 лв.. дължим ведно със съответните лихви.

През ревизирия период „Би Джи Уан“ ЕООД е декларирало продажби на апартаменти, паркоместа и гаражи получени като обезщетение за учредено право на строеж. Дружеството е извършило и 53 бр. продажби на идеални части от УПИ с идентификатор 68134.1006.2206, находящ се в [населено място], местност „М. ливади – Изток“. 52бр от тях са продадени на физически лица и една продажба е извършена на юридическо лице. За извършените продажби не е начислен следващият се ДДС.

С предварителен договор - наименован ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР за учредяване право на строеж и прехвърляне на собственост върху земята срещу задължение за построяване на жилищна сграда, сключен на 16.06.2016г., между „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД и „КЛЕВЪР ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД е уговорено в т.1 „Предмет на договора“, че „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД се задължава да учреди по надлежни ред – с нотариален акт в полза на „КЛЕВЪР ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД или на посочено от него лице право на строеж в собствения си имот пл. № 776 за построяване на пет етажна сграда с магазини, офиси и подземни гаражи с РЗП 7459кв.м., срещу което собственикът учредител си запазва правото на строеж върху 19% от общата РЗП на бъдещата сграда и 19% от общия броя паркоместа, находящи се под нивото на терена, срещу задължението на приемателя да изгради за своя сметка СГРАДАТА, както и извършването на СМР до завършването на същата. В чл. 3 от същия предварителен договор е посочено, че срещу посоченото в т.1 от договора задължение на собственика –учредител, приемателят се задължава да изгради за своя сметка и със свои средства всички обекти в сградата вкл. и теза за които собственикът – учредител си е запазил правото на строеж. Страните се съгласяват да сключат договор за учредяване на правото на строеж с нотариален акт. Съгл. чл. 12 от договора (л.130 прил.1) „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД се е задължило в срок до 20 дни от представяне на разрешение за ползване на сградата да прехвърли *безвъзмездно* с нотариален акт в полза на приемателя или на посочени от него трети лица съответните на обектите, които остават в изключителна собственост на приемателя идеални части от правото на собственост върху мястото върху което ще бъде построена сградата.

От приложения по делото Нотариален акт за учредяване и запазване на право на строеж срещу

задължение за строителство №131, том III, рег. № 558 , нот. Дело № 473 от 2018г. от 30.04.2018г. (л. 60, прил. № 1) сключен въз основа на предварителния договор между "БИ ДЖИ УАН" ЕООД и "РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС" ЕООД - трето посочено от „КЛЕВЪР ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, пък е видно, че като собственик на подробно описания в раздел I от НА поземлен имот (ПИ) с идентификатор 681.34.1006.1032 "БИ ДЖИ УАН" ЕООД УЧРЕДЯВА на "РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС" ЕООД, правото да построи и да стане изключителен собственик на сграда - както следва: ЖИЛИЩНА СГРАДА С ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ, ГАРАЖИ И ДЕТСКА ПЛОЩАДКА, със обща застроена площ (РЗП и сутерен) от 7051.94 квадратни метра, без обектите, подробно описан в раздел I, точки от точка 1 до точка 19 вкл. от НА, за които Собственикът - учредител "БИ ДЖИ УАН" ЕООД, си е запазило правото на строеж и на които става изключителен собственик. В раздел III. от НА е уредено, че срещу учреденото в негова полза право на строеж. "РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС" ЕООД, се задължава да построи със свои сили и средства, осигурени от дружеството, цялата сграда ЖИЛИЩНА СГРАДА С ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ, ГАРАЖИ И ДЕТСКА ПЛОЩАДКА, включително и обектите, за които СОБСТВЕНИКЪТ-УЧРЕДИТЕЛ „БИ Д. УАН" ЕООД, си е запазил право на строеж. Определена е стойността на строително – монтажните работи по изграждане на обектите, за които собственикът учредител си е запазил правото на строеж на 671 990 евро без ДДС.

В раздел I, точки от точка 1 до точка 19 вкл. от НА са описани обектите за които "БИ ДЖИ УАН" ЕООД си е запазило правото на строеж и на които става изключителен собственик.

Съгласно чл. 130, ал. 1 от ЗДДС, когато е налице доставка, по която възнаграждението (изцяло или частично) е определено в стоки или услуги, приема се, че са налице две насрещни доставки, като всеки от доставчиците се смята за продавач на това, което дава, и за купувач на това, което получава.

Следователно, в случая е налице бартерна доставка – учредяване право на строеж от страна на „Би Джи Уан“ ЕООД, заплащането по която ще се извърши с насрещна доставка - на строителна услуга от страна на приемателя на правото на строеж „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД. Безспорно бартера се състои от две насрещни доставки - „Би Джи Уан“ ЕООД – собственикът продава правото на строеж, а „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД доставя строителната услуга - изграждане на обекти в полза на учредителя на правото на строеж.

В съответствие с гореизложеното за продажбата на идеални части от правото на строеж от РЗП на сградата на „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, е установено, че ревизираното лице е издало фактура с №[ЕГН]/30.04.2018 г. с ДО 1 314 298,20 лв.

От друга страна от „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД пък е издадена авансова фактура №124/30.04.2018 г. с ДО 1 314 298,20 лв. и ДДС 262 859,64 лв. за извършена строителна услуга, по която фактура „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е ползвало право на приспадане на данъчен кредит в посочения в нея размер.

В раздер VIII. от горесцитирания нотариален акт №131 от 30.04.2018г. собственикът-учредител „БИ ДЖИ УАН" ЕООД, се задължава в срок от 20 дни от издаване на разрешение за ползване на СГРАДАТА, да прехвърли по нотариален ред **без допълнително** заплащане на „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС" ЕООД или на посочено от него лице, идеалните си части от правото на собственост върху поземления имот, с изключение на идеалните си части от правото на собственост върху поземления имот, съответстващи на застроената площ на обектите, за които собственикът-учредител си е запазил правото на строеж.

Относно задължението на учредителя на правото на строеж „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД в един по-късен етап след получаване на разрешение за ползване на сградата да прехвърли съответните на изградените обекти, в следствие на реализираното право на строеж, ид. части от УПИ, в който е

изградена сградата съответни на % от учреденото му право на строеж, не е спорно, че уговореното между страните в нотариалният акт включва изричното задължение на учредителя подробно описано по-горе за прехвърляне на ид. части от недвижимия имот с №776. В случая спорът е относно обстоятелството, дали продажбата на тези ид. части от УПИ в което е изградена сградата се определя като безвъзмездна или като възмездна – част от бартерна доставка за целите на данъчното облагане.

Настоящият съдебен състав, счита за необосновано твърдението на жалбоподателя, че с нотариалният акт е уговорена бартерна доставка между двете дружества „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД и „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, част от която е и задължението за прехвърлянето на ид. част от УПИ.

С Нотариален акт №131, том III, рег. № 558 , нот. Дело № 473 от 2018г., изрично уточнено, че учредяването на право на строеж е срещу задължение за строителство, а задължението за прехвърляне на ид. части от имота не е обвързано изрично с конкретна насрещна престация, както е задължението за построяване на сградата, което е уговорено като насрещна престация на учреденото право на строеж. Т.е по отношение на тези две доставки прехвърляне правото на строеж и задължението за строителство на сградата е налице бартер. По отношение на задължението за прехвърляне на ид. части от УПИ е уговорено, че същото се поема като задължение от дружеството учредител при посочените условия в НА, както и че прехвърлянето следва да се извърши без допълнително заплащане за това. Съгл. чл. 12, ал.1 от Предварителен договор от 16.06.2016г. (л.130 прил.1 ) „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД се е задължило в срок до 20 дни от представяне на разрешение за ползване на сградата да прехвърли **безвъзмездно** с нотариален акт в полза на приемателя или на посочени от него трети лица съответните на обектите, които остават в изключителна собственост на приемателя, идеални части от правото на собственост върху мястото върху което ще бъде построена сградата. Следва да се отбележи, че съгл. Нотариален акт №131, том III, рег. № 558 , нот. Дело № 473 от 2018г. в т. XII. всички права и задължения, възникнали по силата на предварителен договор по чл. 19 от ЗЗД за учредяване право на строеж и прехвърляне на собственост върху земята срещу задължение за построяване на сгради сключен на 16.06.2016г. и допълнителното споразумение към предварителен договор за учредяване право на строеж и прехвърляне на собственост върху земята срещу задължение за построяване на жилищна сграда за заместване на приемател от 05.07.2017г. сключено между „Би Джи УАН“ ЕООД и „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, които не са уредени с нотариалния акт остават в сила между страните по него.

В тази клауза от Нотариалният акт несъмнено се споменава, за задължение за прехвърляне на собственост върху земята срещу задължение за построяване на сградата, но доколкото в Нотариалният акт и в Предварителния договор от 16.06.2016г. изрично не е уговорено такава насрещна престация, а съдържанието на клаузата препраща към съдържанието на уговорките в Предварителния договор и допълнителното споразумение към него от 05.07.2017г., които не са преуредени с НА настоящият съдебен състав кредитира изрично уговореното между страните в съдържанието на тези два документа - съответно в т. VIII от Нотариален акт №131, том III, рег. № 558 , нот. Дело № 473 от 2018г. (л.64) и чл. 12, ал.1 от Предварителен договор от 16.06.2016г. (л.130 прил.1 ), като в настоящият случай наименованието на предварителния договор което гласи Предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на собственост върху земята срещу задължение за построяване на жилищна сграда, е ирелевантно с оглед липсата на клаузи в съдия договор които да възпроизведат посоченото в неговото наименование.

В тази връзка се обосновава извода, че в тази част от уговореното между страните е налице безвъзмездна доставка, доколкото срещу изпълнението на поетото задължение няма изрично

посочена насрещна престация или доставка на услуга, за да може същото задължение да бъде приравнено на бартерна сделка и по този начин да му бъде придаден възмезден характер. Несъстоятелно е и твърдението на жалбоподателя в тази насока, че страните по нотариалния акт еднозначно са придали парично изражение на извършеното от „ Би джи УАН“ ЕООД прехвърляне на ид. части от УПИ съответстващи на 81 от правото на строеж и учреденото право на строеж , което представлява уговорената стойността на СМР – 671 990 евро.

Изпълнението на СМР по изграждане на самостоятелните обекти, за които „ Би джи УАН“ ЕООД си е запазило правото на строеж представлява възнаградението, което „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС" ЕООД ще получи срещу предоставената услуга –по изграждане на обектите, за които „Би ДЖИ УАН“ ЕООД си е запазило правото на строеж, вкл. и съответните им ид. части от общите части на сградата, респ подземните паркоместа. Уговорката в т. IV на НА е в този смисъл и в нея не е включено по никакакъв начин задължението на „ Би ДЖИ УАН“ ЕООД за прехвърляне на ид. части от УПИ съответстващи на 81% от правото на строеж след получаване на разрешението за въвеждане в експлоатация на построената сграда. От изложеното се обосновава извода, че няма уговорено парично изражение по отношение на задължението на „ Би ДЖИ УАН“ ЕООД за прехвърляне на ид. части от УПИ съответстващи на 81% от правото на строеж след получаване на разрешението за въвеждане в експлоатация на построената сграда.

Съгл. определението дадено в разпоредбата на § 1. т.8 от ДР на ЗДДС "Безвъзмездна" е доставката, при която няма възнаграждение или стойността на даденото многократно надхвърля полученото.

Съгласно чл.6 ал.3 т.2 от ЗДДС за възмездна доставка на стока за целите на този закон се смята и: *безвъзмездното прехвърляне на собственост* или друго вещно право върху стоката на трети лица, когато при производството, вноса или придобиването ѝ е приспаднал данъчен кредит изцяло, частично или пропорционално на степента на използване за независима икономическа дейност.

От безспорните факти по делото е видно, че през 2007г. при покупката на поземления недвижим имот с планоснимачен № 776 на „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е издадена фактура №1/26.07.2007 г. от „ДОРОН 2005“ ООД за продажба на поземлен недвижими имот № 776 в квартал №80 по плана на [населено място], местността „М. ливади – Изток“ и ½ ид. част от поземлен недвижими имот № 775 в местността „М. ливади – Изток“ с обща данъчна основа 2 657 263,99лв. и ДДС в размер на 531 452,80 лв. Не се спори, че по същата фактура „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД е ползвало право на приспадане на данъчен кредит - ДДС в размер на 419 869,76лв. начислен върху данъчна основа 2099348,81лв. само относно стойността на имота № 776, върху който в последствие е построена сградата.

С оглед изложеното се обосновава изводът, че тъй като при придобиването на имота РЛ е ползвало данъчен кредит, извършените от РЛ през ревизирия период безвъзмездни продажби на ид. части от УПИ с идентификатор 68134.1006.2206 съответстващи на 81% от учреденото право на строеж на посочените от „РЕЗИДЕНШЪНЪЛ ПРОПЪРТИС“ ЕООД трети лица се считат за облагаема доставка по чл. 6, ал. 3 от ЗДДС. Доколкото думата безвъзмездно означава, че за продажбата страните по нея не са придали парично изражение на същата то приложима при определяне на данъчната основа при тези облагаеми доставки е разпоредбата на чл. 27, ал.1 от ЗДДС, а не разпоредбата на чл. 26 ал.7 от ЗДДС, както е посочено от ревизиращите и от решаващият орган в Решение № 1125 от 16.09.2025г. от Директора на дирекция ОДОП – [населено място].

Съгл. разпоредбата на чл. 27. ал. 1 от ЗДДС Данъчната основа на доставка на стоки по чл. 6, ал. 3, определена към началото на месеца, в който е отделена или предоставена стоката, е данъчната

основа при придобиването или себестойността на стоката, а в случаите на внос – на данъчната основа при вноса, намалена с разходи за изхабяване предвид обичайния икономически живот на стоката. Когато данъчната основа не може да се определи по този ред, данъчната основа е пазарната цена. В конкретния случай данъчната основа при придобиването на правото на собственост върху недвижимия имот. Така данъчната основа на безвъзмездно прехвърлените 81% ид. части от УПИ следва да е в размер на 81% от 2099348,81лв. -стойността на имота № 776 или възлиза на 1700472,54лв., върху която следва да се начисли ДДС, размера на който се изчислява в размер на 340 094.50лв., в едно с дължимите лихви за забава за съответния период, а не определения с Решение № 1125 от 16.09.2025г. от Директора на дирекция ОДОП – [населено място] размер 77 234,86лв.

Данъчното събитие при продажба на недвижим имот настъпва към момента, в който са налице всички елементи от фактическите състави, изискуеми от закона за този вид сделки. Видно от разпоредбата на чл. 18 от ЗЗД договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти трябва да бъдат извършени с нотариален акт. Данъчното събитие по смисъла на чл. 25. ал. 2 от ЗДДС е доставката на стока, извършена от данъчно задължено по този закон лице. В случая данъчното събитие е възникнало на датата на нотариалният акт, с който собствеността на съответните ид. части от УПИ е прехвърлена през 2021г. от продавача „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД на съответните купувачи и данъкът е станал изискуем от доставчика по реда на чл. 86 от ЗДДС.

При тези правните изводи и направените от съда изчисления, въз основа на които, същият определя по-висок размер на данъчната основа – определена въз основа на цената на придобиване на осн. чл. 27 ал.1 от ЗДДС, на процесния имот, които съответно водят до определяне на по-голям размер на основата за всеки от периодите и съответно на по-висок размер на дължимия на това основание ДДС за внасяне, са лимитирани от нормата на чл. 160, ал. 6 от ДОПК, съгласно който, със съдебното решение не може да се изменя актът във вреда на жалбоподателя, поради което и съдът следва да потвърди РА, в оспорената му част, като отхвърли изцяло оспорването на жалбоподателя като неоснователно, без да извършва увеличаване на размера на дължимия данък във вреда на жалбоподателя.

С оглед изложеното настоящият съдебен състав при съобразяване с нормата на чл. 160, ал. 6 от ДОПК, счита че следва се приемат резултатите приети с РА след изменението с Решението на ДОДОП, с които:

- в данъчен период м. 03. 2021 г. е доначислен ДДС за внасяне 33 173,37 лв., и лихва в размер на 2154,39лв. / при деклариран ДДС за внасяне в размер на 28 879,87 лв. от които внесени 28 879,87 лв./, лихвата е изчислена върху главница в размер на 4 293,50 лв. и лихва в размер на 2154,39лв. за периода от 15.04.2021г. до 27.06.2025г.;

-в данъчен период м. 04. 2021 г. е доначислен ДДС за внасяне 22 847,79 лв. и лихва в размер на 11274,12лв., / при деклариран ДДС за внасяне в размер на 0,00 лв. / лихвата е изчислена върху главница в размер на 22 847,79 лв. и е в размер на 11274,12лв. за периода от 15.05.2021г. до 27.06.2025г.;

- в данъчен период м. 05. 2021 г. е доначислен ДДС за внасяне 57 764,41 лв. и е в размер на 1877,48лв. / при деклариран ДДС за внасяне в размер на 53 891,99 лв от които внесени 53 891,99 лв./, лихвата е изчислена върху главница в размер на 3 872,42 лв. и е в размер на 1877,48лв. за периода от 15.06.2021г. до 27.06.2025г.;

- в данъчен период м. 06. 2021 г. е доначислен ДДС за внасяне 52 197,92 лв. и лихва в размер на 17430,36лв., / при деклариран ДДС за внасяне в размер на 15 617,87 лв. от които внесени 15 617,87 лв./, лихвата е изчислена върху главница в размер на 36 580,05 лв. и е в размер на

17430,36лв. за периода от 15.07.2021г. до 27.06.2025г.;

- в данъчен период м. 10. 2021 г. е доначислен ДДС за внасяне 4 357,95 лв., и лихва в размер на 1927,65лв. / при деклариран ДДС за внасяне в размер на 0,00 лв. / лихвата е изчислена върху главница в размер на 4 357,95 лв. и е в размер на 1927,65лв., за периода от 15.11.2021г. до 27.06.2025г.;

- в данъчен период м. 12. 2021 г. е доначислен ДДС за внасяне 7 852,73 лв., и лихва в размер на 2247,37лв. / при деклариран ДДС за внасяне в размер на 2 569,58 лв., от които внесени 2 569,58 лв./, лихвата е изчислена върху главница в размер на 5 283,15 лв. и е в размер на 2247,37лв., за периода от 15.01.2022г. до 27.06.2025г. а жалбата срещу него е неоснователна икато такава следва да бъде отхвърлена.

Въз основа на установените факти и приложимия закон, съобразно изложеното в мотивите на това решение, жалбата срещу ревизионен акт, в оспорената му част се явява неоснователна и същата следва да се отхвърли.

При този изход на делото и предвид своевременно направеното искане, на Националната агенция за приходите – юридическото лице, в чиято структура е органът-ответник, следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение, което на основание чл. 161, ал. 1 ДОПК (Изм. – ДВ, бр. 17 от 13.02.2026 г.) във връзка с чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, във връзка с § 5 и чл. 12 и 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, съдът определя на 105 евро.

Водим от изложеното и на основание чл. 160, ал. 1 и чл. 161, ал. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, Административен съд – София – град, Първо отделение, 87 състав

#### РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „БИ ДЖИ УАН“ ЕООД с ЕИК[ЕИК] и седалище и адрес на управление: [населено място], район „Т.“, [улица], вх. 3 офис № 2, представлявано от управителя П. И. Х., срещу ревизионен акт № Р-22221024001626-091-001 / 27.06.2025 г., изменен с Решение № 1125 от 16.09.2025г. от Директора на дирекция ОДОП – [населено място] при ЦУ на НАП.

ОСЪЖДА „Би Джи Уан“ ЕООД с ЕИК[ЕИК] и седалище и адрес на управление: [населено място], район „Т.“, [улица], вх. 3 офис № 2, представлявано от управителя П. И. Х., да заплати на Национална агенция за приходите сумата от 105 (сто и пет) евро - юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването на страните за изготвянето му, пред Върховен административен съд на Република България.

СЪДИЯ: