

РЕШЕНИЕ

№ 14339

гр. София, 25.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 60 състав, в
публично заседание на 27.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Георги Терзиев

при участието на секретаря Паола Георгиева, като разглежда дело номер **6084** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 156 и следващите от Данъчно-осигурително процесуалния кодекс (ДОПК).

Производството е образувано по жалба на „Тоби Ко“ ЕООД, ЕИК:[ЕИК], представлявано от Б. Н. В. - Управител, с адрес за кореспонденция: [населено място], [улица], ет. 1, против Ревизионен акт /РА/ № Р-22221023003965-091-001/28.02.2024 г., издаден от В. В. П., на длъжност Началник на сектор „Ревизии“ в ТД на НАП [населено място] – орган, възложил ревизията и И. Р. Н., на длъжност главен инспектор по приходите в ТД на НАП, [населено място] – ръководител на ревизията, в частта потвърдена с Решение № 655/16.05.2024 г., издадено от Директор на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ [населено място] при Централно управление на Национална агенция по приходите /Дирекция ОДОП [населено място], ЦУ при НАП/.

Жалбоподателят оспорва РА в частта, относно установените му допълнителни задължения за довносяне в размер 258 918.54 лв., в това число корпоративен данък по ЗКПО за 2022 г. в размер на 104 137.96 лв. и лихви в размер на 9 336.23 лв.; начислен ДДС в размер на 120 939.00 лв. за данъчен период м. Май 2022 г. и лихви в размер на 24 505.35 лв.

В жалбата са изложени твърдения за незаконосъобразност, неправилност и необоснованост на издадения РА. Подателят ѝ намира, че фактическите констатации на органите по приходите не се подкрепят от събраните в хода на ревизията доказателства. Подробни съображения в тази насока излага в жалбата. Претендира отмяната на РА. В съдебно заседание жалбоподателят редовно уведомен, не се явява, представлява се от адвокат Т., която моли Съда да отмени оспорения ревизионен акт като неправилен и незаконосъобразен. Претендира сторените по

делото разноси по представен списък.

Ответният административен орган – Директор на дирекция ОДОП при ЦУ на НАП-С., редовно уведомен се представлява от юрисконсулт С. която излага становище за неоснователност и недоказаност на жалбата, моли Съда да я остави без уважение, като остави в сила оспорения ревизионен акт. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Не отправя възражение за прекомерност на претендираното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител.

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

С жалбата се атакува акт, за който изрично е предвидено обжалване пред съд съгласно чл. 156, ал. 1 от ДОПК. Решението на Директор на Дирекция ОДОП [населено място], ЦУ при НАП е връчено на управителя на дружеството на 20.05.2024 г. /л.14/. Жалбата е подадена до Съда чрез административния орган на 29.05.2024 г., видно от поставения върху същата вх. № 53-04-4354/29.05.2024 г. /л.4/, от надлежно лице и при наличието на правен интерес, поради което същата е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

От фактическа страна, Съдът приема за установено:

Със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ № Р-22221023003965-020-001/06.07.2023 г., издадена от В. В. П., на длъжност Началник на сектор „Ревизии“ в ТД на НАП [населено място], е възложено извършването на ревизия на „Тоби Ко“ ЕООД за следните видове задължения:

- Корпоративен данък за данъчен период от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.
- Данък върху добавената стойност за данъчен период от 01.05.2022 г. до 31.05.2022 г.

Заповедта за възлагане на ревизия е връчена на жалбоподателя по електронен път на 14.07.2023 г., като е определен срок за извършване на ревизията – до три месеца от връчване на заповедта. За ревизиращи органи са определени И. Р. Н., на длъжност главен инспектор по приходите в ТД на НАП, [населено място] – ръководител на ревизията и М. Т. И. – главен инспектор по приходите /л.16-18/.

Заповедта за възлагане на ревизия е изменена със Заповед за изменение на заповед за възлагане на ревизия /ЗИЗВР/ № Р-22221023003965-020-002/11.10.2023 г., издадена от В. В. П., на длъжност Началник на сектор „Ревизии“ в ТД на НАП [населено място]. Със ЗИЗВР е определено ревизията да завърши до 14.12.2023 г. ЗИЗВР е връчена по електронен път на 16.10.2023 г. /л.19-75/.

ЗВР и ЗИЗВР са издадени като електронен документ, подписани с професионален КУКЕП от В. В. П., на длъжност Началник на сектор „Ревизии“ в ТД на НАП [населено място], оправомощена като орган по чл. 112, ал. 2, т. 1 от ДОПК със Заповед № РД-01-654/05.07.2023 г. на Директор на ТД на НАП [населено място] /л.15/.

За резултатите от извършената ревизия е съставен Ревизионен доклад /РД/ № Р-22221023003965-092-001/21.12.2023 г., връчен на ревизираното лице по електронен път на 03.01.2024 г. /л.22-38/. В срока по чл. 117, ал. 5 от ДОПК от страна на ревизираното лице е подадено писмено възражение срещу съдържащите се в РД констатации, и което прието за частично основателно в частта на задълженията по ЗДДС

Ревизионният акт, предмет на настоящето производство, с № Р-22221023003965-091-

001/28.02.2024 г. е издаден от В. В. П., на длъжност Началник на сектор „Ревизии“ в ТД на НАП [населено място], орган възложил ревизията и И. Р. Н., на длъжност главен инспектор по приходите в ТД на НАП, [населено място] – ръководител на ревизията, връчен е на 05.03.2024 г. /л.43-48/.

С него са приети изложените в РД факти и обстоятелства, направените фактически и правни изводи и основанията за тях. РА съдържа реквизитите по чл. 120, ал. 1 от ДОПК. С оспорвания РА на дружеството са установени допълнителни задължения в общ размер на главница 225 076.96 лв., в това число: корпоративен данък в размер на 104 137.96 лв. и ДДС в размер на 120 939.00 лв., ведно с начислени лихви в общ размер на 33 841.58 лв.

При ревизията е установено, че „Тоби Ко“ ЕООД е регистрирано на 03.06.2005 г. по фирмено дело № 6182/2005г. на Софийски окръжен съд. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 25.05.2010 г. с управител и едноличен собственик на капитала Б. Н. В.. В хода на ревизията е установена свързаност на ревизираното дружество по смисъла на § 1, т.3 от ДР на ДОПК, както следва: „Тоби Холидей“ ЕООД, „Металфина“ ЕАД, „Спортен клуб Б. Л.“ Сдружение и „ВКБ и Ко - 1“ ЕООД. Основната дейност на жалбоподателя през ревизирания период е отдаване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти – К. 6820. Дейността е упражнявана в следния обект: офис, находящ се в [населено място], [улица].

Установено е още, че през ревизирания период в „Тоби Ко“ ЕООД е имало действащи 13 броя трудови договори на длъжности „посредник продажби“, „координатор“, „технически организатор–офис“, „технически анализатор–офис“, „асистент-офис“, „секретар“, „счетоводител“, „портиер“, „оператор сигурност“, „хигиенист“. Констатирано е, че ревизираното лице няма регистрирано фискално устройство. Ревизираното дружество е регистрирано по ЗДДС на 20.12.2006 г. На „Тоби Ко“ ЕООД не извършвана предходна ревизия. На ревизираното дружество е извършена ПУФО с УИН П-22221016172230, приключила с Протокол № П-22221016172230-073-001/22.05.2017 г. и ППВ с УИН П-22221023109547.

За ревизирания период „Тоби Ко“ ЕООД има открити и действащи следните банкови сметки: [банкова сметка] към ТБ „ИНВЕСТБАНК“ АД – разплащателна в лева, открита на 06.06.2005 г., активна; В. към ТБ „ИНВЕСТБАНК“ АД – разплащателна в лева, открита на 27.11.2014 г., закрыта на 21.02.2022 г. Установено е, че „Тоби Ко“ ЕООД има открита имотна партида в Служба по вписванията – С., по която през ревизирания период са направени следните вписвания: на 10.02.2022 г. заличаване на договорна ипотека за имот, находящ се в [населено място], [улица], ет.2, Кредитор - ТБ „ИНВЕСТБАНК“ АД; на 19.05.2022 г. вписване на собственост по обстоятелствена проверка за поземлен имот, находящ се в [населено място], Б. градина; на 23.05.2022 г. продажба на поземлен имот и сграда, находящи се в [населено място].

В хода на проведената ревизия са предприети процесуални действия, подробно описани в констативната част на РД/РА. С цел установяването на факти и обстоятелства от значение за коректното определяне на данъчните задължения на дружеството и на основание чл. 37, ал. 3, чл. 53 и чл. 56, ал. 1 от ДОПК на ревизираното дружество е връчено следното Искане за представяне на документи и писмени обяснения от задължено лице /ИПДПОЗЛ/ № Р-22221023003965-040-001/10.07.2023 г. В указания срок от ревизираното лице са представени изисканите му документи. С Протокол № Р-22221023003965-П.-001/14.08.2023 г. в хода на ревизията са присъединени доказателства от друго производство. Извършено е посещение в счетоводството на ревизираното лице, обективизирано в Протокол Образец Кд-73 № 1967609/05.12.2023 г. Извършени са различни проверки в ИС на НАП, подробно описани на стр. 3 от РД.

От извършен преглед и анализ на счетоводните сметки по предоставените оборотни ведомости за ревизираните периоди е установено следното: Счетоводна сметка 159 „Други заеми и дългове“ е с

начално кредитно салдо към 01.01.2022 г. в размер на 24 310.79 лв., формирано от лизингов договор с „УниКредит Лизинг“ ЕАД, приключен през 2023 г. През ревизирия период има дебитен оборот в размер на 16 713.63 лв. и към 31.12.2022 г. сметката е с крайно кредитно салдо в размер на 7 597.16 лв. Счетоводна сметка 201 „Земи, гори и трайни насаждения“ е с начално дебитно салдо към 01.01.2022г. в размер на 110 000.00 лв., формирано от стойността на УПИ в [населено място], [улица]. През ревизирия период няма движение и към 31.12.2022 г. сметката е с крайно дебитно салдо в размер на 110 000.00 лв. Счетоводна сметка 203 „Сгради и конструкции“ е с начално дебитно салдо към 01.01.2022г. в размер на 1 096 415.31 лв., формирано от стойността на офис сграда в [населено място], [улица] и къща в [населено място]. През ревизирия период има кредитен оборот в размер на 391 274.03 лв., формиран от продажба на имота в [населено място] и към 31.12.2022г. сметката е с крайно дебитно салдо в размер на 705 141.28 лв. Счетоводна сметка 204 „Стопански инвентар“ е с начално дебитно салдо към 01.01.2022 г. в размер на 12 212.48 лв., формирано от закупено преди ревизирия период обзавеждане. През ревизирия период няма движение и към 31.12.2022 г. сметката е с крайно дебитно салдо в размер на 12 212.48 лв. Счетоводна сметка 205 „Транспортни средства“ е с начално дебитно салдо към 01.01.2022 г. в размер на 55 127.90 лв., формирано от закупени преди ревизирия период два броя МПС. През ревизирия период няма движение и към 31.12.2022 г. сметката е с крайно дебитно салдо в размер на 55 127.90 лв. Счетоводна сметка 206 „Машини и оборудване“ е с начално дебитно салдо към 01.01.2022 г. в размер на 43 852.78 лв., формирано от закупени преди ревизирия период агрегат, горивна камера, телевизор, система за видео наблюдение и др. През ревизирия период има дебитен оборот в размер на 91 009.40 лв. от закупени климатична система и термopомпа и към 31.12.2022 г. сметката е с крайно дебитно салдо в размер на 134 862.18 лв. Счетоводна сметка 401 „Доставчици“, по която се отчитат разчети с доставчици на стоки, материали и услуги е с крайно кредитно салдо към 31.12.2022 г. в размер на 30 644.02 лв., формирано от текущи задължения към „Ч. Е.“, „Електрохолд Трей“ ЕАД, „А1“ ЕАД, „Овергаз Мрежи“ АД, „УниКредит Лизинг“ ЕАД и др. При ревизията не са установени задължения, за които е приложима разпоредбата на чл. 46 от ЗКПО. През ревизирия период е установено, че няма заведена сметка 402 „Доставчици по аванси“.

Счетоводна сметка 411 „Клиенти“, по която се отчитат разчети с клиенти е с крайно дебитно салдо към 31.12.2022 г. в размер на 38 709.23 лв. Същото е формирано от вземания от „Алкалоид“ ЕООД, „Ес Ар Фирм“ ЕООД, „Киранос“ ЕООД, МБД Консулт 2020 ЕООД и др. През ревизирия период няма заведена сметка 412 „Клиенти по аванси“. Счетоводна сметка 422 „Подотчетни лица“ е с начално дебитно салдо към 01.01.2022г. в размер на 773 580.00 лв., формирано от предоставени парични средства на трети лица за отговорно пазене. През ревизирия период има дебитен оборот в размер на 182 000.00 лв. и към 31.12.2022 г. сметката е с крайно дебитно салдо в размер на 955 580.00 лв. Счетоводна сметка 498 „Други дебитори“ е с начално кредитно салдо към 01.01.2022г. в размер на 89 438.89 лв., формирано от платени от клиенти депозити за наем. През ревизирия период има кредитен оборот в размер на 13 136.13 лв. и към 31.12.2022г. сметката е с крайно кредитно салдо в размер на 102 575.02 лв. Счетоводна сметка 499 „Други кредитори“ е с нулево начално салдо към 01.01.2022 г. През ревизирия период има дебитен и кредитен оборот в размер на 5 665.14 лв., формирани от направен разход и възстановени средства от управителя, Към 31.12.2022 г. сметката е с нулево крайно салдо. Счетоводна сметка 501 „Каса в левове“ е с крайно дебитно салдо към 31.12.2022 г. в размер на 31 886.11 лв. През ревизирия период няма заведена сметка 601 „Разходи за материали“. По дебита на сметка 602 „Разходи за външни услуги“ през 2022 г. са осчетоводени разходи за застраховки, счетоводни услуги, ел. енергия, газ, асансьор, мобилни телефони, командировки, посредничество при намиране на

наематели, МДТ и др. в общ размер на 173 597.27 лв. По дебита на сметка 603 „Разходи за амортизации“ през 2022 г. са осчетоводени разходи за начислените по сметка 241 „Амортизационни отчисления“ в общ размер на 5 334.16 лв. По дебита на сметка 604 „Разходи за заплати“ през 2022 г. са осчетоводени разходи за начислените по сметка 421 „Възнаграждения“ в общ размер на 77 872.73 лв. По дебита на сметка 605 „Разходи за социални осигуровки и надбавки“ през 2022 г. са осчетоводени разходи за задължителни осигурителни вноски в общ размер на 15 898.29 лв. По дебита на сметка 609 „Други разходи“ през 2022 г. са осчетоводени разходи за данък сгради и такса смет в общ размер на 1 925.00 лв. По сметка 621 „Разходи за лихви“ през 2022 г. са осчетоводени разходи за лихви по лизингов договор в общ размер на 653.80 лв. Сметка 625 „Финансови разходи за бъдещи периоди“ е с начално дебитно салдо към 01.01.2022 г. в размер на 6 567.44 лв., формирано от лихви към „УниКредит Лизинг“ ЕАД и авансово платен наем. През ревизирия период има кредитен оборот в размер на 4 570.48 лв. и към 31.12.2022 г. сметката е с крайно дебитно салдо в размер на 1 996.96 лв. По сметка 629 „Други финансови разходи“ през ревизирия период са осчетоводени разходи за банкови такси в общ размер на 1 935.35 лв. По сметка 703 „Постъпления от продажба на услуги“ през ревизирия период са осчетоводени приходи от отдаване под наем на помещения от офис сградата в [населено място], [улица]. По сметка 715 „Други приходи“ през ревизирия период са осчетоводени приходи от продажба на недвижим имот в [населено място] и компенсация по фактури на „Електрохолд Трей“ ЕАД.

I. В частта по ЗКПО в хода на ревизията е установено следното:

В хода на ревизията е установено, че от страна на ревизираното лице е подадена Годишна данъчна декларация /ГДД/ по чл. 92 от ЗКПО за данъчен период 2022 г., с която е деклариран надвнесен корпоративен данък в размер на 16 801.06 лв. От извършен анализ на декларираните приходи от страна на ревизиращия екип е установено, че във формирането им участва кредитния оборот на Счетоводна сметка 715 „Други приходи“ в размер на 151 909.92 лв., в това число и приходи от продажба на недвижим имот е размер на 130 000.00 лв. От представен дневник на Счетоводна сметка 203 „Сгради“ е установено, че отчетната стойност на продадения имот, намалена с начислените амортизации е 385 939.87 лв., в това число сграда – 333 516.32 лв.; къща охрана – 8 688.72 лв., навес коли – 27 237.86 лв.; барбекю – 16 496.97 лв. Констатирано е, че сумата в размер на 385 939.87 лв. е осчетоводена по дебита на Счетоводна сметка 715 и от тази продажба е реализирана загуба в размер на 255 939.87 лв.

По време на ревизионното производство от страна на ревизираното лице е представен Нотариален акт № 99, том II, рег. № 5221, дело № 284/23.05.2022 г., съгласно който „Тоби Ко“ ЕООД, чрез управителя си Б. Н. В. продава на Ю. Б. В. и С. Б. В. при равни квоти недвижим имот, находящ се в [населено място], местност „Ласка“, включващ: поземлен имот, представляващ УПИ с площ 4 871 кв.м.; сграда, представляваща двуетажна жилищна сграда със застроена площ 171.10 кв.м.; сграда, представляваща барбекю със застроена площ 58.00 кв.м.; сграда, представляваща сграда за охрана със застроена площ 30 кв.м.; сграда, представляваща навес за коли със застроена площ 94.00 кв.м., за сумата от 130 000.00 лв. без ДДС. За продажбата от дружеството са издадени фактури № 0...532/26.05.2022 г., с получател С. Б. В. и № 0...534/26.05.2022 г., с получател Ю. Б. В.. От страна на ревизираното дружество е представена Експертна оценка от м. Февруари 2022 г. за определяне на пазарната стойност на недвижимия имот, изготвена от инж. В. Д.. Съгласно доклад на оценителя, за земя и сгради е определена пазарна стойност в размер на 127 772.00 лв.

От страна на ревизиращите органи е прието, че между купувачите и продавача на недвижимия имот е налице свързаност по смисъла на § 1, т. 3, б. „а“ от ДОПК – роднини

по права линия – купувачите Ю. Б. В. и С. Б. В. са деца на управителя на ревизираното дружество - Б. Н. В..

В хода на ревизията на основание чл. 63 от ДОПК, с Акт за възлагане на експертиза № Р-22221023003965-01-001/23.10.2023 г. е възложено определяне на пазарна цена /в диапазон/ на следните недвижими имоти, находящи се в [населено място] към датата на продажба – 23.05.2022 г. В акта за възлагане е посочено, че при определяне на пазарните цени следва да се ползва информация за реално осъществени сделки и заплатена в действителност цена от дадени клиенти /т.е данни за реални продажби/, а не само офертни цени на водещи брокерски агенции за покупко-продажба, с цел максимално точно определяне на пазарните цени.

Получена е Техническа експертиза от ноември 2023 г., изготвена от М. И. П. – оценител, серт. № 140. При определяне на пазарна цена на недвижимите имоти е използван метод на сравнимите неконтролирани цени, който съответства на метода на пазарните сравнения, пазарен подход, съгласно БСО. Определените с техническата експертиза пазарни цени на недвижимите имоти са подробно описани в т. Корпоративен данък за 2022 г. от РД. Съгласно същата, по метода на сравнимите неконтролирани цени за терена и основната сграда са изведени пазарни стойности в диапазон 1 339 390.14 лв. без ДДС до 1 924 028.70 лв. без ДДС.

Предвид горното от страна на ревизиращия екип за целите на данъчното облагане е приета пазарната цена в размер на 1 339 390.14 лв., която е в долната граница на диапазона и е по-близка до определената от дружеството продажна цена в размер на 130 000.00 лв. Така при съпоставка на двете суми приходните органи приели, че има значителна разлика в размер 1 209 390.14 лв. Прието е, че е налице отклонение от данъчно облагане, и в тази връзка с РД е направено предложение на основание чл. 16, ал. 1 от ЗКПО, счетоводният финансов резултат на ревизираното лице за 2022 г. да бъде увеличен с тази сума. Въз основа на извършената корекция ревизиращите приели, че дружеството е реализирало данъчна печалба в размер на 1 236 379,55 лв. и в резултат е определен корпоративен данък в размер на 123 637,96 лв., съответно данък за довносяне в размер на 104 137.96 лв. /предвид направени от дружеството авансови вноски в размер на 19 500.00 лв./.

II. В частта по ЗДДС в хода на ревизията е установено следното:

В хода на ревизията е установено, че продажбата на недвижимия имот, подробно описана в частта по ЗКПО, е удостоверена с издадени от ревизираното лице Фактура № 0...532/26.05.2022 г. с получател С. Б. В. и Фактура № 0...534/26.05.2022 г. с получател Ю. Б. В., и двете с данъчна основа 65 000.00 лв. и начислен ДДС в размер на 13 000.00 лв.

Ревизиращите органи, приемайки свързаност по смисъла на § 1, т. 3, б. „а“ от ДОПК между купувачите и продавача на недвижимия имот, че за описаната сделка данъчната основа следва да се определи по реда на чл. 27, ал. 3, т. 1, б. „а“ от ЗДДС. В тази връзка от страна на ревизиращия екип е приета за данъчна основа пазарната цена, която е по-близка до определената от дружеството, а именно 1 339 390.14 лв. При извършената съпоставка на същата с продажната цена в размер на 130 000.00 лв. е установена разлика в размер на 1 209 390.14 лв., с която с РД е направено предложение на основание чл. 86, ал. 1 и ал. 2 вр. чл. 25, ал. 6 вр. чл. 27, ал. 3, т. 1, б. „а“ от ЗДДС да бъде начислен ДДС в размер на 241 878.03 лв. за данъчен период м. Май 2022 г.

Предложеното за установяване по ЗДДС е оспорено от ревизираното дружество с

подаденото от него възражение срещу РД. Възражението е обсъдено и прието за частично основателно, но по съображения, различни от изложените в него. С РА е пояснено, че купувачите С. Б. В. и Ю. Б. В. са свързани лица по смисъла на § 1, т. 3, б. „а“ от ДОПК с управителя на ревизираното дружество - Б. Н. В., тъй като са негови деца. Акцентирано е, че в случая не може да се говори за свързаност по смисъла на цитираните норми между С. Б. В. и „Тоби Ко“ ЕООД, тъй като ревизирият субект е юридическо лице, а това по дефиниция изключва възможността то да е свързано в съпругески или родствени отношения с други лица, в резултат на което е прието, че нормата на чл. 27, ал. 3, т. 1, б. „а“ от ЗДДС не може да бъде приложена във връзка с продажбата на S от имота на С. Б. В. /съгласно НА продажбата на двете лица е при равни квоти/.

По отношение на Ю. Б. В. и „Тоби Ко“ ЕООД е прието, че е налице свързаност по смисъла на § 1, т. 3, б. „б“ от ДР на ДОПК – работодател и работник. Конкретизирано е, че ревизираното лице е работодател на физическото лице Ю. Б. В., считано от 28.01.2014 г., с което е обоснована приложимостта на чл. 27, ал. 3, т. 1, б. „а“ от ЗДДС във връзка с извършената към него продажба на S от имота. В резултат ревизиращите органи с РА определили данъчна основа в размер на 604 695.00 лв., представляваща разликата между изчислената с експертизата минимална пазарна стойност $1/2$ от 1 339 390.00 лв. = 669 695.00 лв./ и данъчната основа, обложена от задълженото лице $1/2$ от 130 000.00 лв. = 65 000.00 лв./. В тази връзка на основание чл. 86, ал. 1 и ал. 2 вр. чл. 25, ал. 6 вр. чл. 27, ал. 3, т. 1, б. „а“ от ЗДДС върху данъчната основа в размер на 604 695.00 лв. за данъчен период м. Май 2022 г. е начислен ДДС в размер на 120 939.00 лв., ведно с начислена лихва за забава в размер на 24 505.35 лв.

Недоволен от издадения РА, жалбоподателят го е оспорил по административен ред и с Решение № 655/16.05.2024 г. на Директор на Дирекция ОДОП, ЦУ на НАП [населено място], РА № Р-22221023003965-091-001/28.02.2024 г. е потвърден в оспорената част по отношение на установения резултат по ЗКПО за 2022 г. и по ЗДДС за данъчен период м. Май 2022 г. В тази връзка предмет на съдебно оспорване е РА № Р-22221023003965-091-001/28.02.2024 г. в потвърдената с Решение № 655/16.05.2024 г. на Директор на Дирекция ОДОП, ЦУ на НАП [населено място] част.

В хода на съдебното производство са представени и приобщени по делото следните доказателства:

Представени от жалбоподателя: В ОСЗ от 27.03.2025 г. – Удостоверение за балансова стойност на недвижимия имот, находящ се в [населено място] и Становище за обект: „Резиденция на „Тоби Ко“ ЕООД УПИ VIII-112, кв. 27,[жк], Район „Нови Искър“, [населено място]“; Сертификат, издаден от ЗАД „Асет Иншурънс“ АД за процесния имот със застрахователна стойност 100 000.00 лв.; Застрахователна полица, издадена от ЗАД „Алианс България“; Становище от „Арх Модул“ ЕООД и Договор за посредничество при продажба за недвижим имот, сключен на 14.07.2021 г. между „Тоби Ко“ ЕООД и Консултантска агенция за недвижими имоти „Атикенте Естейтс“ ЕООД и Становище от А. В. В., управител и собственик на „Атикенте Естейтс“ ЕООД /л.82-98/.

При така установената фактическа обстановка, Съдът достига до следните правни изводи:

По силата на чл. 160, ал. 2 от ДОПК, Съдът преценява законосъобразността и

обосноваността на РА, както и валидността на акта, независимо дали са изрично релевирани доводи за нищожност на РА в обжалваната му част, като преценява дали е издаден от компетентен орган и в съответната форма, спазени ли са процесуалните и материалноправните разпоредби по издаването му, дори и да не са наведени доводи за неговата нищожност.

Ревизионното производство е извършено от компетентни за целта органи и при спазване на процесуалните правила за извършването на ревизията.

РА е издаден от компетентни органи по смисъла на чл. 119, ал. 2 от ДОПК, в предвидената форма съгласно чл. 120, ал. 1 от ДОПК и съдържа реквизитите по чл. 120, ал. 1 от ДОПК, както и указанието, че се приемат констатациите от ревизионния доклад, който на практика представлява неразделна част от издадения ревизионен акт. РА съдържа разпоредителна част в табличен вид, в която е определен размерът на обжалваните задължения. Съдът не констатира допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила, но дори и наличието на такива не е в състояние да доведат до отмяна на РА на това основание предвид задължението на Съда да разреши спора по същество.

Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал. 2 от ДОПК, ревизията може да се възлага от: т. 1 органа по приходите, определен от териториалния директор на компетентната териториална дирекция; или т. 2 изпълнителния директор на Националната агенция по приходите или определен от него заместник изпълнителен директор – за всяко лице и за всички видове задължения и отговорности за данъци и задължителни осигурителни вноски. От представената по делото Заповед № РД-01-654/05.07.2023 г. на Директор на ТД на НАП [населено място], следва изводът, ЗВР и последващата ЗИЗВР са издадени от компетентен за целта орган на приходната администрация – В. В. П. /л.15/.

РД съдържа правни и фактически основания, както и опис на доказателствата към него, съответни на изискванията по чл. 117, ал. 1 и ал. 2 от ДОПК за срока на издаването и съдържанието му. РД, ведно с допълнителните документи, доказателства и приложения, е връчен на лично на ревизираното лице. От значение за процесния случай е, че не е възпрепятствано правото на защита на ревизираното лице и на възможността му да подаде писмено възражение срещу РД, което ревизираното лице е сторило, и което е прието за частично основателно.

РА отговаря на изискванията за съдържание по чл. 120, ал. 1 от ДОПК предвид препращането към мотивите на РД изцяло. РД и РА са издадени от компетентни органи, такива на които е възложено извършването на ревизията, по силата на което са компетентни по издаването на РД, както и по силата на изричното оправомощаване за издаването на РА, извършено от компетентен орган.

Съдът констатира, че РА е подписан с електронни подписи от органите по приходите – негови издатели. Видно от публичния регистър <https://www.stampit.org/>, че лицата, подписали ЗВР, ЗИЗВР, РД и РА с електронен подпис, са притежавали сертификат, издаден от „Информационно обслужване“ АД, с валидност за периода на подписване на документа.

Предвид гореизложеното Съдът намира, че оспореният ревизионен акт е постановен от материално компетентни органи с надлежно делегирани правомощия, властническото волеизявление е облечено в изискваната от закона форма и не е нищожен.

По приложението на материалния закон, Съдът намира жалбата за основателна и

доказана:

I. В частта по ЗКПО:

С РА на дружеството е установен данъчен финансов резултат – данъчна печалба в размер на 123 637.96 лв., и е установен данък за довносяне в размер на 104 137.96 лв. с определени лихви за забава в размер на 9 336.23 лв. /предвид направени от дружеството авансови вноски в размер на 19 500.00 лв./. Дължимата от дружеството сума е определена като разлика между продажната цена съгласно нотариален акт в размер на 130 000.00 лв. и и установената пазарна стойност на недвижимия имот 1 339 390.14 лв. в размер на 1 209 390.14 лв. Пазарната стойност е определена въз основа на възложена в хода на ревизията експертиза, изготвена по метода на сравнимите неконтролирани цени за терена и основната сграда, с изведени от вещото лице пазарни стойности в диапазон от 1 339 390.14 лв. без ДДС до 1 924 028.70 лв. без ДДС. От страна на приходната администрация е прието, че е налице отклонение от данъчното облагане, предвид което на основание чл. 16, ал. 1 от ЗКПО, поради което е увеличен счетоводният финансов със сумата в размер на 1 209 390.14 лв. В тази връзка е установен данъчен финансов резултат – данъчна печалба в размер на 1 236 379.55 лв., с дължим корпоративен данък в размер на 123 637.96 лв. и данък за довносяне в размер на 104 137.96 лв. с определени лихви за забава в размер на 9 336.23 лв.

Не е спорно между страните по делото, че с НА № 99, том II, рег. № 5221, дело № 284/23.05.2022 г. е изповядвана сделка, извършена между „Тоби Ко“ ЕООД - продавач и Ю. Б. В. и С. Б. В. – купувачи при равни квоти. В хода на ревизията от страна на ревизираното лице е представена Експертна оценка за определяне на пазарната стойност на имот – двуетажна жилищна сграда, находящ се в ПИ с идентификатор 00357.4495.112., с адрес: [населено място], м. „Ласка“, Район „Нови Искър“, Столична община /П..2/.

Видно от експертната оценка, изготвена от инж. В. Д. е, че същата е изготвена по следните методи: метод на вещната стойност, приходен метод и метод „Н.“ с дата на извършване 17.02.2022 г., и дата на извършен оглед на дата 10.02.2022 г. Съгласно оценката, недвижимият имот се намира в Район „Нови Искър“, [населено място], м. „Ласка“ в непосредствена близост до горския фонд. М. на оценявания недвижим имот е без изградена инфраструктура и комуникации, като има собствени паркоместа. Съгласно оценката, жилищната сграда със ЗП – 468 кв.м., е на два етажа – сутерен и първи етаж – панелна със скелетна конструкция. Фундирането е на инвични основи. Покривът е плосък с топлоизолация на минерална вата и хидроизолация от воалит. Според Норми за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони от 1987 г., обектът попада в район с интензитет 6 степен на сеизмичност с коефициент $K_s = 0.27$.

При направения оглед съгласно експертната оценка на инж. В. Д. не се наблюдават недопустими пукнати и провисвания по основните носещи елементи на сградата, както и признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от слягания, пропадъчни и свлачищни явления или високи подпочвени води. Конструкцията се намира в отлично състояние: - друг вид сграда /барбекю/, ЗП – 58 кв.м., изградена от стари дървени елементи – дървена паянтова конструкция; друг вид сграда /постройка/, ЗП – 30 кв.м., изградена от стари дървени елементи – дървена паянтова конструкция и друг вид сграда /навес/, ЗП – 94 кв.м., изградена от стари дървени елементи – дървена паянтова конструкция. Общо заключение съгласно експертната оценка на инж. В. Д. – в

оценявания имот /терен, сграда и други постройки/, собственост на „Тоби Ко“ ЕООД, сградата е изпълнена с добро качество и изпълнява функционалното си предназначение за живеене, даващо възможност да се ползва дълъг период от време по основното си предназначение или за отдаване под наем. Другите три постройки са изпълнени от паянтови, дървени елементи и не са пригодени за обитаване.

Изрично в експертната оценка е посочено, че същата е валидна към датата на съставянето и – 17.02.2022 г. и към законовата структура на същата към дата, по – късното ползване се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на извършеното оценяване да се счита до 16.08.2022 г. При изготвяне на оценката от страна на вещото лице от страна на инж. В. Д. са проведени интервюта с водещи агенции – посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /С. – в сравними райони и други населени места/ през последните десет – дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени, близки до определените от експерти на вещото лице, с отклонение не повече от +/- 5 %, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, взети от актуалните издания на „С. СЕК“.

В заключение от страна на оценителя е определена крайна пазарна стойност на имот – земя и сгради, собственост на „Тоби Ко“ ЕООД – 127 772.00 лв. Стойността на терена е определена и по двата метода – метод „Н.“ и по метод на „Сравнимите продажби“. Стойността по метода „Н.“ за ПИ с идентификатор 00357.4495.112, [населено място], м. „Ласка“, Район „Нови Искър“ – СО е 8 570.00 лв.

По метод на „Сравнимите продажби“ – при определяне на стойността на терена с площ от 4 871 кв.м. е взето местоположението на имота – в зоната до гората на[жк], с неизградени пълни комуникации. Съгласно експертната оценка, от приложените извадки от агенции за недвижими имоти е видно, че цената на м2 терен в тази част на С. е 8.00 – 10.00 лв./кв.м. За този имот има лоша локация, и предвид разрешеното застрояване К. – 0.8, реалната цена на терена е около 8.00 лв./кв.м. – терен в тази зона. Съгласно оценката за площ от 4 871 кв.м. x 8.00 лв./кв.м. = 38 968.00 лв.

Резултатите от двата метода са следните: Метод „Н.“, стойност: 8 570.00 лв., с тежест 50 % и Метод на сравнимите продажби, стойност 38 968.00 лв., с тежест 50 % и изчислена крайна пазарна стойност – 23 769.00 лв.

Съгласно експертната оценка общата стойност на жилищната сграда и други три сгради е в размер на 104 003.00 лв. Резултатите от двата метода са следните: Метод на вещната стойност, стойност: 154 767.00 лв., с тежест 50 % и Метод на приходите, стойност: 32 000.00 лв., с тежест 50 % и изчислена крайна пазарна стойност – 93 383.00 лв. За друг вид сграда: друг вид сграда, ЗП – 58 кв.м x 100 лв./кв.м. = 5 800.00 лв.; друг вид сграда, ЗП – 30 кв.м. x 100 лв./кв.м. = 3 000.00 лв. и друг вид сграда, ЗП – 94 кв.м x 20 лв./кв.м = 1 820.00 лв. или общо 10 620.00 лв.

Съдът намира, че в процесния случай следва да бъде кредитирана оценката на оценителя инж. В. Д.. В същата подробно са взети предвид и анализирани инфраструктурните особености на местоположението на имота, които от друга страна не са нито анализирани, нито са взети под внимание и не са съобразени от вещото лице М. П., изготвила експертизата, възложена в хода на ревизията. Това в случая е от съществено значение за определяне на средната пазарна стойност на процесния недвижим имот. В подкрепа на този извод на Съда са и представените по делото доказателства от страна

на жалбоподателя, и неоспорени от ответника. Видно от представеното по делото Удостоверение за балансова стойност с изх. № 0014/25.03.2025 г., удостоверяващо извлечение от счетоводна сметка на „Тоби Ко“ ЕООД, е че към 20.05.2022 г. поземлен имот с адрес: [населено място], Район „Нови Искър“, м. „Ласка“ с идентификатор 00357.4495.112, заедно с находящите се в него двуетажна жилищна сграда с идентификатор 00357.4495.112.6 и помощни сгради с идентификатори 00357.4495.112.7, 00357.4495.112.8 и 00357.4495.112.9 са с балансова стойност 385 939.87 лв., като данните са от счетоводните регистри на дружеството към 20.05.2022 г. Видно от представено Становище за обект: „Резиденция на „Тоби Ко“ ЕООД УПИ VIII-112, кв. 27, [жк], Район „Нови Искър“, [населено място]“, е че за имота са дадени следните указания: вследствие на повишаване на нивото на подпочвените води и интензивните води и интензивните валежи са се получили компрометиране на В и К инсталации и дренажи, както и на хидро и топлоизолации и довършителни работи в сградата и на настилки по терена. За нормалното функциониране на сградата и възстановяване на щетите съгласно експертното становище се налага извършване на редица строително – монтажни работи, описани подробно в становището /л.92/.

Платената от купувачите цена в процесния случай е много близка до определената в експертната оценка на инж. В. Д. пазарна стойност в размер на 127 772.00 лв. Следователно платената сума в размер на 130 000.00 лв. е много близка до определена средна пазарна стойност на недвижимия имот, и не може да се приеме, че е значително отклонение от пазарните цени, което да води до облагане по реда на ЗКПО. Тези факти не са обсъдени от страна на ревизиращите органи, поради което това е довело до погрешно направен извод от тяхна страна. Този извод следва пряко и от представения по делото Договор за посредничество при продажба за недвижим имот, сключен на 14.07.2021 г. между „Тоби Ко“ ЕООД и Консултантска агенция за недвижими имоти „Атиканте Естейтс“ ЕООД, съгласно който двете страни са се договорили окончателната продажна цена по сделката да бъде 200 000.00 лв. /л.95-98/.

Обстоятелството, че метод „Н.“, метод на вещната стойност и приходен метод не са сред изброените в Наредба № Н-9/14.08.2006 г. за реда и начина за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, не води до извод, че експертната оценка на инж. В. Д. не следва да се кредитира. Съгласно приети от К. на независимите оценители в Б., Български стандарти за оценяване от 2018 г. и достъпни на интернет страницата на камарата, се установява, че метод „Н.“ и метод на вещната стойност са допустими методи за извършване на оценка. В тази връзка, Съдът намира противно на изводите на ответника, че представената от страна на жалбоподателя в хода на ревизията експертна оценка отговаря на законовите изисквания, макар и да е извършена по методи, които не са включени в наредбата, но са определени за допустими за извършване на оценка съгласно приети от К. на независимите оценители в Б., Български стандарти за оценяване от 2018 г., валидни и към датата на изготвяне на оценката, респективно към датата на покупко-продажбата на процесния недвижим имот.

В приетата от данъчните органи експертиза извършена от М. П. не е съобразено нито състоянието на процесния недвижим имот, нито представените от ревизираното лице доказателства, представени и в хода на съдебното производство, не е взета предвид липсата на изградена инфраструктура и редица проблеми по имота, имащи значение за определянето на неговата средна пазарна стойност. При изготвяне на експертизата от ВЛ П., която приходните органи са приели и само въз основа на нея са издали процесния РА

не са съобразени спецификите на имота. Не е взето предвид нуждае ли се от ремонт сградата или част от нея, специфични дейности, които е необходимо да се извършат и довършат. В изготвената експертиза от ВЛ П. не са събрани и липсват данни за енергийната ефективност на сградата /съществено за оценката/. Посочените факти и данни са относими при определяне на продажната цена и без тях не може да се приеме обективност на заключението. В тази връзка възраженията на жалбоподателя са основателни. От събраните в хода на ревизията доказателства се налага извода, че поради липса на пазарен аналог обективно е невъзможно да бъде извършена проверка дали условията по сделката съответстват на условията по съпоставима сделка между несвързани лица, което изключва приложението на чл. 15 и чл. 16 от ЗКПО, тъй като при липса на съответна база за сравнение не може да бъде обосновано отклонение в условията на конкретната сделка, а от там и отклонение от данъчно облагане. Заключение, което се основава на данни различни от пазарен аналог е само предположение на възможна пазарна стойност на имота, а от там и на сделката. Приходния орган не е събрал и анализирал всички относими доказателства, нито е оборил фактическите констатации и доказателства представени от жалбоподателя, които безспорно да обективират законосъобразността на процесния РА. РА е необоснован и постановен при липса на безспорни доказателства, в противоречие с материалноправните разпоредби. В резултат, Съдът намира, че РА в тази му част следва да бъде отменен, като неправилен и незаконосъобразен.

II. В частта по ЗДДС:

Както се посочи, страните не спорят по установените факти, спорът се свежда до размера на средната пазарна стойност на процесния недвижим имот. Предвид установеното в частта по ЗКПО, настоящият съдебен състав намира, че необосновано и неправилно от страна на приходните органи е извършено определяне на данъчната основа на доставката на основание чл. 27, ал. 3, т. 1, б. „а“ от ЗДДС. Съгласно тази законова разпоредба, данъчната основа е пазарната цена при доставка между свързани лица, когато данъчната основа, определена по реда на чл. 26, е по-ниска от пазарната цена, доставката е облагаема и получателят няма право на приспадане на данъчен кредит или има право на частичен данъчен кредит, или право на възстановяване на платения данък по реда на чл. 81 от закона.

При определяне на дължимия ДДС ревизиращите органи са се позовали на средната пазарна стойност на недвижимия имот, установена от вещото лице М. П. с експертизата, възложена в хода на ревизията. От страна на приходните органи е взето предвид обстоятелството, че продажбата на недвижимия имот е на две лица при равни квоти, поради което е за спорната сделка е определена данъчна основа в размер на 604 695.00 лв., представляваща разликата между изчислената с експертизата минимална пазарна стойност $1/2$ от 1 339 390.00 лв. = 669 695.00 лв./ и данъчната основа, обложена от задълженото лице $1/2$ от 130 000.00 лв. = 65 000.00 лв./.

В тази връзка, Съдът намира изводите на приходната администрация за незаконосъобразни, предвид, че в случая следва да се кредитира експертната оценка, изготвена от инж. В. Д. с установена средна пазарна стойност на процесния недвижим имот в размер на 127 772.00 лв., която е законосъобразно обоснована и подкрепена от доказателства, за разлика от експертизата изготвена от М. П..

Изготвената от инж. В. Д. е по следните методи: метод на вещната стойност, приходен метод и метод „Н.“ с дата на извършване 17.02.2022 г., и дата на извършен оглед на дата 10.02.2022 г. Съгласно оценката, недвижимият имот се намира в Район „Нови Искър“, [населено място], м. „Ласка“ в непосредствена близост до горския фонд. М. на оценявания недвижим имот е без изградена инфраструктура и комуникации, като има собствени паркоместа. Съгласно оценката, жилищната сграда със ЗП – 468 кв.м., е на два етажа – сутерен и първи етаж – панелна със скелетна конструкция. Фундирането е на инвични основи. Покривът е плосък с топлоизолация на минерална вата и хидроизолация от воалит. Според Норми за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони от 1987 г., обектът попада в район с интензитет 6 степен на сеизмичност с коефициент $K_s = 0.27$. При направения оглед съгласно експертната оценка на инж. В. Д. не се наблюдават недопустими пукнати и провисвания по основните носещи елементи на сградата, както и признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от слягания, пропадъчни и свлачищни явления или високи подпочвени води. Конструкцията се намира в отлично състояние: - друг вид сграда /барбекю/, ЗП – 58 кв.м., изградена от стари дървени елементи – дървена паянтова конструкция; друг вид сграда /постройка/, ЗП – 30 кв.м., изградена от стари дървени елементи – дървена паянтова конструкция и друг вид сграда /навес/, ЗП – 94 кв.м., изградена от стари дървени елементи – дървена паянтова конструкция. Общо заключение съгласно експертната оценка на инж. В. Д. – в оценявания имот /терен, сграда и други постройки/, собственост на „Тоби Ко“ ЕООД, сградата е изпълнена с добро качество и изпълнява функционалното си предназначение за живеене, даващо възможност да се ползва дълъг период от време по основното си предназначение или за отдаване под наем. Другите три постройки са изпълнени от паянтови, дървени елементи и не са пригодени за обитаване.

Изрично в експертната оценка е посочено, че същата е валидна към датата на съставянето и – 17.02.2022 г. и към законовата структура на същата към дата, по – късното ползване се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на извършеното оценяване да се счита до 16.08.2022 г. При изготвяне на оценката от страна на вещното лице от страна на инж. В. Д. са проведени интервюта с водещи агенции – посредници при сделки с недвижимата собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /С. – в сравними райони и други населени места/ през последните десет – дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени, близки до определените от експерти на вещното лице, с отклонение не повече от +/- 5 %, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, взети от актуалните издания на „С. СЕК“.

Така в заключение от страна на оценителя е определена крайна пазарна стойност на имот – земя и сгради, собственост на „Тоби Ко“ ЕООД – 127 772.00 лв. Стойността на терена е определена и по двата метода – метод „Н.“ и по метод на „Сравнимите продажби“. Стойността по метода „Н.“ за ПИ с идентификатор 00357.4495.112, [населено място], м. „Ласка“, Район „Нови Искър“ – СО е 8 570.00 лв.

По метод на „Сравнимите продажби“ – при определяне на стойността на терена с площ от 4 871 кв.м. е взето местоположението на имота – в зоната до гората на[жк], с неизградени пълни комуникации. Съгласно експертната оценка, от приложените извадки от агенции за недвижими имоти е видно, че цената на м2 терен в тази част на С. е 8.00 –

10.00 лв./кв.м. За този имот има лоша локация, и предвид разрешеното застрояване К. – 0.8, реалната цена на терена е около 8.00 лв./кв.м. – терен в тази зона. Съгласно оценката за площ от 4 871 кв.м. x 8.00 лв./кв.м. = 38 968.00 лв.

Резултатите от двата метода са следните: Метод „Н.“, стойност: 8 570.00 лв., с тежест 50 % и Метод на сравнимите продажби, стойност 38 968.00 лв., с тежест 50 % и изчислена крайна пазарна стойност – 23 769.00 лв.

Съгласно експертната оценка общата стойност на жилищната сграда и други три сгради е в размер на 104 003.00 лв. Резултатите от двата метода са следните: Метод на вещната стойност, стойност: 154 767.00 лв., с тежест 50 % и Метод на приходите, стойност: 32 000.00 лв., с тежест 50 % и изчислена крайна пазарна стойност – 93 383.00 лв. За друг вид сграда: друг вид сграда, ЗП – 58 кв.м x 100 лв./кв.м. = 5 800.00 лв.; друг вид сграда, ЗП – 30 кв.м. x 100 лв./кв.м. = 3 000.00 лв. и друг вид сграда, ЗП – 94 кв.м x 20 лв./кв.м = 1 820.00 лв. или общо 10 620.00 лв.

Съдът намира, че в процесния случай, както бе посочено по-горе, следва да бъде взета предвид и кредитирана оценката на оценителя инж. В. Д., тъй като при изготвяне на заключението подробно са анализирани относимите данни, взети са предвид инфраструктурните особености на местоположението на имота, които от друга страна не са взети под внимание от вещото лице М. П., изготвила експертизата, възложена в хода на ревизията. Това в случая е от съществено значение за определяне на средната пазарна стойност на процесния недвижим имот, а от там за обосноваването и законосъобразността на обжалвания РА, потвърден с решението на директора на дирекция ОДОП С.. В подкрепа на този извод на Съда са и представените по делото доказателства от страна на жалбоподателя, и неоспорени от ответника. Видно от представеното по делото Удостоверение за балансова стойност с изх. № 0014/25.03.2025 г., удостоверяващо извлечение от счетоводна сметка на „Тоби Ко“ ЕООД, е че към 20.05.2022 г. поземлен имот с адрес: [населено място], Район „Нови Искър“, м. „Ласка“ с идентификатор 00357.4495.112, заедно с находящите се в него двуетажна жилищна сграда с идентификатор 00357.4495.112.6 и помощни сгради с идентификатори 00357.4495.112.7, 00357.4495.112.8 и 00357.4495.112.9 са с балансова стойност 385 939.87 лв., като данните са от счетоводните регистри на дружеството към 20.05.2022 г. Видно от представено Становище за обект: „Резиденция на „Тоби Ко“ ЕООД УПИ VIII-112, кв. 27,[жк], Район „Нови Искър“, [населено място]“, е че за имота са дадени следните указания: вследствие на повишаване на нивото на подпочвените води и интензивните води и интензивните валежи са се получили компрометиране на В и К инсталации и дренажи, както и на хидро и топлоизолации и довършителни работи в сградата и на настилки по терена. За нормалното функциониране на сградата и възстановяване на щетите съгласно експертното становище се налага извършване на редица строително – монтажни работи, описани подробно в становището /л.92/.

Платената от купувачите цена в процесния случай е много близка до определената в експертната оценка на инж. В. Д. пазарна стойност в размер на 127 772.00 лв. Следователно платената сума в размер на 130 000.00 лв. е много близка до определена средна пазарна стойност на недвижимия имот. Тези факти не са обсъдени от страна на ревизиращите органи, поради което това е довело до погрешно направен извод от тяхна страна. Този извод се подкрепя и от представените по делото Договор за посредничество при продажба за недвижим имот, сключен на 14.07.2021 г. между „Тоби Ко“ ЕООД и Консултантска агенция за недвижими имоти „Атикенте Естейтс“ ЕООД,

съгласно който двете страни са се договорили окончателната продажна цена по сделката да бъде 200 000.00 лв. и становище от управителя на „Атикенте Естейтс“ ЕООД, с което се констатира недоброто състояние на имота- влага и мухъл по конструктивни елементи на недвижимия имот; неатрактивно местоположение и денивелация; липса на сертификат за енергийна ефективност и несъответствие между очакваните финансови резултати на ревизираното лице и текущата пазарна ситуация, респективно и предложение от посредника за подписване на договора, но с промяна на цената от 200 000,00 лева до 150 000,00 лева. Горните констатации не са оспорени от ответника.

Обстоятелството, че метод „Н.“, метод на вещната стойност и приходен метод не са сред изброените в Наредба № Н-9/14.08.2006 г. за реда и начина за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, не води до извод, че експертната оценка на инж. В. Д. не следва да се кредитира. Съгласно приети от К. на независимите оценители в Б., Български стандарти за оценяване от 2018 г. и достъпни на интернет страницата на камарата, се установява, че метод „Н.“ и метод на вещната стойност са допустими методи за извършване на оценка. В тази връзка, Съдът намира противно на изводите на ответника, че представената от страна на жалбоподателя в хода на ревизията експертна оценка отговаря на законовите изисквания, макар и да е извършена по методи, които не са включени в наредбата, но са определени за допустими за извършване на оценка съгласно приети от К. на независимите оценители в Б., Български стандарти за оценяване от 2018 г., валидни и към датата на изготвяне на оценката, респективно към датата на покупко-продажбата на процесния недвижим имот /л.95-98/.

Съдът за да кредитира изготвената и представена в хода на ревизията експертна оценка от инж. В. Д. приема, че същата драстично се различава от експертизата, изготвена от М. И. П.. Както бе изложено, заключението на ВЛ М. И. П. не е съобразено нито със състоянието на процесния недвижим имот, нито са анализирани и съответно оборени представените от ревизираното лице доказателства, представени и в хода на съдебното производство, имащи значение за определянето на средна пазарна стойност на имота. В изготвената експертиза от ВЛ П. не са събрани и липсват данни за енергийната ефективност на сградата /съществено за оценката/. Посочените факти и данни са относими при определяне на продажната цена и без тях не може да се приеме обективност на заключението.

Относно твърденията на приходните органи за наличие на свързаност между ревизираното лице и Ю. Б. В., Съдът намира същите за неоснователни и недоказани.

Приходната администрация е приела, че в случая е налице хипотезата на чл. 27, ал. 3, т. 1, б. „а“ от ЗДДС. Съгласно тази разпоредба, данъчната основа е пазарната цена при доставка между свързани лица, когато данъчната основа, определена по реда на чл. 26, е по-ниска от пазарната цена, доставката е облагаема и получателят няма право на приспадане на данъчен кредит или има право на частичен данъчен кредит, или право на възстановяване на платения данък по реда на чл. 81 от ЗДДС. Съгласно § 1, т. 16 от ЗДДС, „пазарна цена“ е цената по смисъла на § 1, т. 8 от ДР на ДОПК, определена чрез методите за определяне на пазарни цени по смисъла на § 1, т. 10 от ДР на ДОПК, т. е. сумата без ДДС и акцизите, която би била платена при същите условия за идентична или сходна стока или услуга, по сделка между лица, които не са свързани и определена по следните методи: методът на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци; методът на пазарните цени, където обичайната пазарна цена е цената, използвана в процеса на продажба на стоки и услуги в непроменена форма на

независим партньор, намалена с разходите на търговеца и с обичайната печалба; методът на увеличената стойност, при който обичайната пазарна цена се определя като стойността на продукцията се увеличи с обичайната печалба; методът на транзакционната нетна печалба и методът на разпределената печалба, като редът и начинът за прилагане на методите за определяне на пазарни цени са определени в Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините да прилагането на методите за определяне на пазарните цени.

Обстоятелството, че метод „Н.“, метод на вещната стойност и приходен метод не са сред изброените в Наредба № Н-9/14.08.2006 г. за реда и начина за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, не води до извод, че експертната оценка на инж. В. Д. не следва да се кредитира. Съгласно приети от К. на независимите оценители в Б., Български стандарти за оценяване от 2018 г. и достъпни на интернет страницата на камарата, се установява, че метод „Н.“ и метод на вещната стойност са допустими методи за извършване на оценка.

В тази връзка, Съдът намира, че представената от страна на жалбоподателя в хода на ревизията експертна оценка отговаря на законовите изисквания. Същата е извършена по методи, определени за допустими за извършване на оценка съгласно приети от К. на независимите оценители в Б., Български стандарти за оценяване от 2018 г., валидни и към датата на изготвяне на оценката, респективно към датата на покупко-продажбата на процесния недвижим имот.

Следователно и както се посочи по-горе, пазарната оценка на процесния недвижим имот, определена от инж. В. Д. е в максимална степен близа до пазарната, тъй като са съобразени многобройни коригиращи коефициенти, а използваните като аналози сделки изпълняват законовите изисквания за действително извършени сделки с имоти, със сходни характеристики и местоположение.

В тази връзка обосновани са възраженията на жалбоподателя, че изготвената в хода на ревизията експертиза от М. И. П. не следва да бъде кредитирана. От събраните по делото доказателства се установява, че инж. В. Д., изготвил експертната оценка на процесния недвижим имот е ползвал конкретни реални сделки за аналози, данни и информация от действащите „Стандарти за бизнес оценяване“, включително от актуални издания на „С. СЕК“, както и че е взета предвид инфраструктурата, където се намира недвижимия имот, включително и информация от агенции – посредници на недвижими имоти. Предвид установяването по делото за липса на значително данъчно отклонение, то в процесния случай не се реализира хипотезата на нормата на чл. 27, ал. 3, т. 1, б. „а“ от ЗДДС, поради липсата на втората кумулативна предпоставка – да е налице значително отклонение от данъчно облагане, което в настоящия случай не се доказва.

При така установеното РА и в тази му част е неправилен и незаконосъобразен, постановен при липса на безспорни доказателства, в противоречие с материалноправните разпоредби, поради което жалбата, като основателна и доказана следва да бъде уважена.

Въз основа на събраните по делото доказателства, обсъдени поотделно и в съвкупност, Съдът намира, че РА е неправилен и незаконосъобразен, поради което жалбата, като основателна и доказана следва да бъде уважена.

При този изход на спора, заявената от жалбоподателя претенция за присъждане

на разноси е основателна. В тази връзка ответника следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателя разноси в общ размер на 1 550.00 лв. /хиляда петстотин и петдесет лева/, от които 50.00 лв. за заплатена държавна такса и 1 500.00 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение.

По изложените съображения, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, III-то отделение, 60-ти състав на основание чл. 160 от ДОПК,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на „Тоби Ко“ ЕООД, ЕИК:[ЕИК], представлявано от Б. Н. В. - Управител, с адрес за кореспонденция: [населено място], [улица], ет. 1, Ревизионен акт № Р-22221023003965-091-001/28.02.2024 г., издаден от В. В. П., на длъжност Началник на сектор „Ревизии“ в ТД на НАП [населено място] – орган, възложил ревизията и И. Р. Н., на длъжност главен инспектор по приходите в ТД на НАП, [населено място] – ръководител на ревизията, потвърден с Решение № 655/16.05.2024 г., издадено от Директор на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ [населено място] при Централно управление на Национална агенция по приходите.

ОСЪЖДА Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ [населено място] при Централно управление на Национална агенция по приходите, да заплати на „Тоби Ко“ ЕООД, ЕИК:[ЕИК], представлявано от Б. Н. В. - Управител съдебно-деловодни разноси в размер на 1 550.00 лв. /хиляда петстотин и петдесет лева/.

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

СЪДИЯ: