

# РЕШЕНИЕ

№ 29995

гр. София, 28.07.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 64 състав, в**  
публично заседание на 09.06.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калинка Илиева**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разглежда дело номер **8160** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на „ЕЙ ТИ КАМПЪНИ“ АД, ЕИК[ЕИК], с адрес за кореспонденция [населено място], [улица] срещу Ревизионен акт /РА/ №Р-22221024000067-091-001 от 01.08.2024 г. издаден от Д. А. И. - орган, възложил ревизията, и М. Г. Д. - ръководител на ревизията, потвърден с решение №696/4.7.2025 г. на директора на дирекция „Обжалване и данъчно осигурителна практика“, ТД на НАП С., в частта относно допълнително установените задължения за корпоративен данък за 2022 г. в размер на 74 392,20 лв. и следващите лихви за забава.

Жалбоподателят твърди, че неправилно е определена продажна цена на недвижим имот – апартамент и гараж, със сумата от 743 922,07 лв.- положителна разлика по чл. 16 ЗКПО. Оспорва оценката, въз основа на която е определена цената. Чл. 15 и чл. 16 ЗКПО не следва да се прилагат относно сделки с активи, които са били лични имущества /напр. семейно жилище/. Сделката е имала за цел поправяне на грешно апортиран имот в дружеството, който се ползва от семейството на починалия съдружник на дружеството и е използван като инструмент покупко-продажба доколкото не са имали друг инструмент за разпределение на имуществото след смъртта. Оспорва оценката, изготвена в ревизионното производство. Моли да се вземе предвид оценката на г-н П. В., изготвил такава при покупко-продажбата. Претендира разноски.

В писмените си бележки жалбоподателят твърди, че изложеното в жалбата се подкрепя от събраните доказателства, които обсъжда.

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

място] при Централно управление на НАП моли да бъде потвърден обжалваният акт. Претендира разноски – юрисконсултско възнаграждение.

Представителят на СГП смята, че жалбата е неоснователна. Административният акт следва да бъде потвърден.

Административен съд София – град, 64 състав, като обсъди доводите на страните и доказателствата по делото, намира от фактическа и правна страна следното:

По допустимостта.

Жалбата е в срок. Подадена е от лице с правен интерес от оспорването и пред компетентния административен съд, поради което се явява ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Относно фактите.

Със Заповед за възлагане на ревизия ЗВР №Р-22221024000067-020-001 от 05.01.2024 г. възложена по електронен път на 11.01.2024 г., е възложена ревизия на „ЕЙ ТИ КАМПЪНИ“ АД за установяване на задълженията за корпоративен данък за периодите от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ №Р-22221024000067-092-001 от 06.06.2024 г.

Ревизията приключва с РА №Р-22221024000067-091-001/01.08.2024 г., издаден от Д. А. И. - на длъжност началник сектор „Ревизии“ в дирекция „Контрол“ при ТД на НАП П. - орган, възложил ревизията, и М. Г. Д., на Длъжност главен инспектор по приходите при ТД на НАП П. - ръководител на ревизията, връчен по електронен път на 13.08.2024 г. Установени са допълнителни задължения за корпоративен данък в размер на 81 138,94 лв. и лихви в размер на 15 102,77 лв.

„ЕЙ ТИ КАМПЪНИ“ АД е извършило продажби на недвижими имоти, представляващи апартамент, офис и гаражна клетка. Обектите са продадени на акционерите. От жалбоподателя са ангажирани пазарни оценки към момента на продажбата на имотите. Вещото лице е формирало осреднена стойност, получена от прилагането на три метода - амортизираната възстановителна стойност, капитализиране на дохода и пазарните сравнения. Сделките са документирани с фактури и нотариални актове, по които са налице частични разплащания.

Представен е нотариален акт №24/28.10.2022 г. за покупко-продажба на недвижими имоти – апартамент № 9, в [населено място], [улица], ет. 5, ап. 9, заедно с мазе № 2.

В ревизионното производство е изготвена експертиза от М. И. П. - сертифициран експерт за оценка на недвижими имоти.

Приложен е метод на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци по Наредба №9 от 14.08.2016 г. на Министерство на финансите за реда и начина на прилагане на методите за определяне на пазарните цени /Наредба №9 от 14.08.2016 г./. Използвана е информация от Служба по вписванията - С., от където са взети данни за сключени сделки от района на процесите имотите и пазарната им цена към датите на тяхната продажба. Сделките, използвани като аналог се отнасят до такива за продажба с право на строеж или идеални части от земята. При извършената съпоставка е приложен корекционен коефициент по реда на чл. 11 от Наредба №Н-9, съобразно площта на сравняваните имоти. Изготвената експертиза съдържа подробно описание на обектите, в резултат на извършен оглед от вещото лице, за което са приложени и снимки. При ревизията е взета долната граница. Съгласно заключението пазарната цена на апартамента е в размер на 1 142 322,07 лв. и е с 743 922,07 лв. по-висока от цената, по която имотът е фактуриран от „ЕЙ ТИ КАМПЪНИ“ АД /398 400,00 лв./.

С оглед изложеното и на основание чл. 15 и чл. 16 от Закона за корпоративното подоходно облагане /ЗКПО/ е извършена корекция на декларирания счетоводен резултат за 2022 г.

При оспорване пред по-горестоящия орган е прието, че възложената в ревизионното производство

експертиза постига по-точно целта, регламентирана в чл. 4 от Наредба Н-9 от 14.08.2016 г., а именно резултат, който би бил постигнат в обичайни търговски или финансови взаимоотношения между независими лица при съпоставими условия. Определената пазарна цена се доближава най-много до реалните цени на продадените имоти, доколкото данните са изведени от действително изповядани сделки, предвид използваната от експерта информация за всички извършени сделки с недвижими имоти в [населено място],[жк]за периодите от 01.10.2021 г. до 28.10.2022 г., получена от Служба по вписванията - С.. Данните са представени в табличен вид по цена и квадратура. Въведен е корекционен коефициент, който отразява разликата в площта на сравняваните имоти. Определен е ценови диапазон - минимални и максимални пазарни цени на 1 кв. м. Такива данни не се съдържат в приложената от жалбоподателя експертиза.

При съдебното обжалване е прието заключени по съдебно-оценителска експертиза, като вещото лице дава оценка, различна от тази в ревизионното производство.

Предвид така установеното съдът намира следното:

Съгласно чл. 160, ал. 2 ДОПК съдът преценява законосъобразността и обосноваването на ревизионния акт, като преценява дали е издаден от компетентен орган и в съответната форма, спазени ли са процесуалните и материално-правните разпоредби по издаването му.

В случая ревизионният акт е издаден от компетентен орган – този, който е възложил ревизията и от ръководителя на ревизията в съответствие с изискванията на чл.119 ал.2 от ДОПК, както и т.р. №5/13.12.2016г. на Върховния административен съд по т.д. №10/2016г. Актът е подписан с електронен подпис, като са представени документи, както и диск, от които се установява наличието на такъв, както и подписването на акта от издалия го орган.

Оспореното в това производство решение е издаден от компетентен орган.

Относно спазването на процесуалните правила. При служебната проверка по чл.160 ал.2 от ДОПК, както и като съобрази изложените в жалбата твърдения, съдът намира следното.

Съгласно [чл. 160 от ДОПК](#) съдът при обжалване на ревизионните актове е задължен да разреши материално-правния спор по същество. Ето защо, дори и да констатира процесуални нарушения в хода на ревизионното производство, съдът няма правомощието да отмени РА, само на това основание, а следва да приложи материалният закон по отношение на установените по делото факти и да определи конкретен размер на данъчните задължения.

На следващо място, доказателствена тежест за установяване фактите, послужили като основание за издаване на оспорените актове са именно на данъчните органи.

В случая съдът намира, че не са налице съществени нарушения на процесуалните норми в ревизионното производство.

При преценката по реда на чл. 160, ал. 1 ДОПК настоящият състав намира следното.

От страна на жалбоподателя бяха представени доказателства във връзка с твърденията му, че имотът, който е бил предмет на описаната по-горе покупко-продажба е бил „лично“ имущество.

От тези доказателства се установява, че имотът на [улица] първоначално е бил собственост на А. И. Т. / с дял от 1/4/ и неговата майка Б. Г. Т. /3/4/.

Видно от учредителен протокол от 31.5.2004 г. и устав на „Ей ти къмпани“ АД учредителите, сред които и съсобствениците на апартамента, са апортирали в дружеството този имот /като имотът е описан с административен адрес [улица], но по останалите характеристики съвпада/.

Б. Т. е починала на 7.3.2013 г. На 23.3.2013 г. акциите ѝ са обезсилени.

А. Т. е станал едноличен собственик на капитала на дружеството жалбоподател и на 13.10.2015 г. е вписана промяна в дружеството – от АД в ЕАД.

А. Т. е починал на 21.11.2021 г., като видно от удостоверение за наследници, негови наследници са съпругата му М. Д. Т., дъщеря му Б. А. Т., както и двамата му сина. М. и Б. Т., видно от

представените удостоверения за постоянен и настоящ адрес, са вписани на този адрес от преди апортирането на имота в дружеството. Той не е променян.

Наследниците на А. Т. сключили договор за доброволна делба на оставените им в наследство 7000 бр. акции.

Синовете му А. и И. Т. джиросват своите акции през 2022 г. и 2023 г. на М. и Б. Т., като считано от 5.10.2023 г. М. Т. е с 47,6 % дял от дружеството, а Б. Т. – с 52,4 %.

С решение на Съвета на директорите от 28.10.2022 г. „ЕЙ ТИ КЪМПАНИ“ ЕАД е продало на акционерите М. и Б. Т. имотът на [улица], а на И. Т. – офис № В-2, с нот. акт № 183/28.10.2022 г.

Предвид така установеното настоящият състав намира, че жалбата е основателна. За тези изводи следва да се изтъкнат описаните по-долу факти.

Имотът на ул. Голо бърдо не се установява, след датата на апортирането му, да е ползван за търговските нужди на дружеството – жалбоподател. Същевременно – се установява, че е бил използван за жилищни нужди.

Другият факт, който следва да се изтъкне е, че продажбата на този имот е предприета /с нот. акт № 182/28.10.2022 г./ след смъртта на А. Т., едноличен собственик на капитала на дружеството /починал на 21.11.2021 г./, наред с предприемане на другите, описани по-горе действия по уреждане на наследството.

С така описаните факти жалбоподателят, при условията на непълно доказване, доведе до резултат, че се разколебава пълното доказване на данъчните органи /като тежестта за провеждане на пълно и главно доказване е тяхна/ относно това, че действително е сключена сделка по покупко – продажба и оттам – че тя следва да подлежи на данъчно облагане.

При извършване на ревизията не са събрани всички относими доказателства, вкл. и не са обсъдени събраните такива в тяхната съвкупност. При преценка на обсъдените по-горе – представени в ревизионното производство, както и в съдебното, настоящият състав намира, че е възможно да бъде направен извод за наличие на поредица от привидни сделки, вкл. и процесната сделка по покупко-продажба. До голяма степен съществува вероятност тази привидна сделка /по см. на чл. 26 ЗЗД/ по покупко-продажба да прикрива друга – по разпределение на наследствената маса на починалия наследодател, който е бил първоначален собственик на имота, а впоследствие – едноличен собственик на капитала на дружеството.

В такъв случай, ако биха изпълнили процесуалното си задължение да съберат всички относими доказателства, и оттам – да ги обсъдят, е налице до голяма степен вероятност за приложение на чл. 16, ал. 3 ЗКПО, съгласно която когато чрез привидна сделка се прикрива друга сделка данъчното задължение следва да се определи при условията на прикритата сделка.

При установено отклонение от данъчно облагане приходните органи не се произнасят за действителността на сделката, а имат правомощие, при наличие на предпоставките за това, да не признаят за данъчни цели някои от условията и резултатите по симулативната сделка /Р. № 8165/2014 г., ВАС/.

Предвид изложеното съдът намира, че обжалваното решение следва да бъде отменено. Не бе доказано, при изискването за пълно и главно доказване, това, че процесната сделка е действителна и оттам – че подлежи на облагане по реда на ЗКПО. Процесният РА следва да бъде отменен.

По разноските. Жалбоподателят е направил разноски в размер на 511,29 евро /за такса и СЕ/; това са претендираните разноски съобразно представен списък които предвид основателността на жалбата следва да се присъдят.

Водим от изложеното и на основание чл.172 ал.2 от АПК и чл.160 ал.1 от ДОПК съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ, по жалбата на „ЕЙ ТИ КАМПЪНИ“ АД, ЕИК[ЕИК], с адрес за кореспонденция [населено място], [улица], Ревизионен акт №Р-22221024000067-091-001 от 01.08.2024 г. потвърден с решение №696/4.7.2025 г. на директора на дирекция „Обжалване и данъчно осигурителна практика“, ТД на НАП С., в частта относно допълнително установените задължения за корпоративен данък за 2022 г. в размер на 74 392,20 лв. и следващите лихви за забава.

ОСЪЖДА Националната агенция по приходите, дирекция Обжалване и данъчно осигурителна практика“, ТД на НАП С. да заплати на „ЕЙ ТИ КАМПЪНИ“ АД, ЕИК[ЕИК] сумата от 511,29 евро разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

При подаване на касационна жалба, тя следва да бъде придружена с доказателства за внесена по сметка на ВАС държавна такса от 0,8 % върху обжалвания интерес.