

# РЕШЕНИЕ

№ 20539

гр. София, 26.05.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 61 състав, в публично заседание на 23.04.2026 г. в следния състав:**

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **9226** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 156-161 от Данъчно –осигурителния процесуален кодекс /ДОПК/.

Образувано е по жалба от „Виктория Инвестмънт Груп“ ЕООД с ЕИК[ЕИК] адрес и седалище – [населено място], ул. “А. Г” № 97, ет.1, ап.1, представлявано от управителя С. Д. Д. срещу Ревизионен акт № Р-22221124001698-091-001/15.10.2024 г. издаден от С. Й. Г. – орган, възложил ревизията и С. А. Д.– ръководител на ревизията, потвърден и изменен с Решение № 812/09.07.2025 г. на Директора на Дирекция „ОДОП” - [населено място] при ЦУ на НАП.

Жалбоподателят излага твърдения за незаконосъобразност на ревизионния акт, поради противоречие с материалния закон и допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Въвежда доводи за неправилно определена пазарна цена на недвижимите имоти, обект на продажба между свързани лица. Твърди, че са изпълнени изискванията на ЗДДС във връзка с упражненото право на приспадане на данъчен кредит по доставки от „Трафик –АГ-БГ“ ЕООД, „Елторо Ойл БГ 2014 „ЕООД. Моли за отмяна на ревизионния акт в частта, в която е потвърден и съответно изменен с решение на директора на дирекция „ОДОП“ С..

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. И. Й., който поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена. Представя писмени бележки. Претендира разноски по представен списък.

Ответникът - директорът на Дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика" С.

при Централно управление на Националната агенция за приходите, чрез процесуалния си представител юрк. В., излага становище за неоснователност на жалбата и моли за нейното отхвърляне. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение.

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

Административен Съд С. - град, III отделение, 61 състав, след като взе предвид наведените в жалбата доводи, изразените становища на процесуалния представител на ответника по оспорването и се запозна с приетите по делото писмени доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна, следното:

По допустимостта на жалбата: Оспореният ревизионен акт е връчен по електронен път на 21.10.2024 г. Жалбата до директора на Д“ОДОП“- С. при ЦУ на НАП е подадена на 04.11.2024г. /вх. № 53-06-12592 по описа на ТД –НАП С./ . Решение № 812/09.07.2025 г. на Директора на Д“ОДОП“ С. е връчено по електронен път на жалбоподателя на 22.07.2025 г. Жалба с вх.№ Ж-0001-312/05.08.2024г. по описа на Д“ОДОП“ –С., адресирана до АССГ е подадена на 05.08.2025г. т.е. в законоустановения 14-дневен срок, поради което е допустима за разглеждане.

От фактическа страна:

Със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ №Р-22221124001698-020- 001/05.04.2024 г., връчена по електронен път на 11.04.2024 г., изменена със Заповед № Р- 22221124001698-020-002/10.07.2024 г. е възложено извършването на ревизия на „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД за определяне на задълженията за данък върху добавената стойност за периодите от 01.06.2023 г. до 29.02.2024 г. Цитираните заповеди са издадени от С. Й. Г., на длъжност началник сектор „Ревизии“ в дирекция „Контрол“ при ТД на НАП В., оправомощена със Заповед № РД-01-1019 от 06.11.2023 г. на директора на ТД на НАП С., издадена във връзка с Заповед № 3-ЦУ-2303 от 06.11.2023 г. и Заповед №3-ЦУ-738 от 05.04.2024 г. на зам. изпълнителния директор на НАП на основание Заповед №3ЦУ-ОПР-14/16.04.2024 г. на изпълнителния директор на НАП.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад /РД/ № Р- 22221124001698-092-001/25.09.2024 г. връчен по електронен път на 26.09.2024 г. На основание чл. 117 ал. 5 от ДОПК е подадено писмено възражение, което е преценено като неоснователно.

Ревизията приключва с РА № Р-22221124001698-091-001/15.10.2024 г. издаден от С. Й. Г. - орган, възложил ревизията и С. А. Д. - ръководител на ревизията. Установени са задължения за данък върху добавената стойност в размер на 756 964.71 лв. На основание и по реда на чл. 175 от ДОПК. във връзка с чл. 1 от Закона за лихвите върху данъци, такси и други подобни държавни вземания /ЗЛДТДПДВ/ са начислени лихви в размер на 124 936.53 лв.

С Решение № 812/09.07.2025 г. на директора на Д“ОДОП“ С., РА е потвърден в частта на установените резултати по ЗДДС за данъчни периоди м. 06.2023 г., м. 09.2023 г., м. 11.2023 г., м. 01.2024 г. и м. 02.2024 г. ведно с начислени лихви, както и в частта на определените лихви за м. 07.2023 г. и м. 08.2023 г. и е изменен както следва: за м.10.2023 г. е определен ДДС за внасяне в размер на 387 945.05 лв. и лихви в размер на 133,34 лева; за м. 12.2023 г. е определен ДДС за внасяне в размер на 9 883.96 лв, а установените задължения за лихви за м.12.2023 г. са определени на 2 013,98 лева.

Основен предмет на дейност на „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД е строителство на жилищни сгради и строителни съоръжения. През ревизирия период жалбоподателят е извършил продажба на недвижими имоти – апартаменти и гаражи и

паркоместа от новопостроена жилищна сграда, находяща се в [населено място],[жк] [улица], собственост на дружеството.

По отношение на доставчиците на жалбоподателя „ТРАФИК АГ БГ“ ЕООД ЕИК[ЕИК] и „ЕЛТОРО ОЙЛ БГ 2014“ ЕООД. ЕИК[ЕИК] са извършени насрещни проверки.

Органите по приходите са извършили посещение на счетоводния офис на дружеството и проверка на счетоводството му. Извършен е и оглед на непродадени жилищни имоти от новопостроената сграда в кв.М. ливади, за което е съставен протокол.

По отношение на отказаното право на приспадане на данъчен кредит по ЗДДС по фактури, издадени от „ТРАФИК АГ БГ“ ЕООД ЕИК[ЕИК] и „ЕЛТОРО ОЙЛ БГ 2014“ ЕООД ЕИК[ЕИК]:

С РА е отказано право на приспадане на данъчен кредит за м. 06.2023 г., м. 09.2023 г., м. 11.2023 г. и м. 02.2024 г. общо в размер на 191 629.89 лв. по 35 фактури / посочени на стр.36 -37 от РД в табличен вид по номер на фактурата, дата на издаване, данъчна основа и начислен ДДС/, издадени от „ТРАФИК АГ БГ“ ЕООД.

Предмет на доставка във фактурите е вписан „строителни материали по протокол“. Приложени са приемо-предавателни протоколи и товарителници за обществен автомобилен превоз в страната с посочен превозвач „ГАЛЕВ“ ЕООД ЕИК[ЕИК]. Съгласно товарителниците стоките са натоварени в [населено място] и разтоварени в [населено място]. [улица] - складова база, собственост на „ВИКТОРИЯ ТРАНС 2007“ ЕООД ЕИК[ЕИК] /едноличен собственик на капитала на ревизираното дружество/. Превозени са с МПС с регистрационен номер С. и полуремарке с регистрационен номер С.. При служебна проверка в информационната система на НАП е установено, че превозните средства са собственост на „ПОТЕНС“ ЕООД ЕИК[ЕИК]. При извършена насрещна проверка от доставчика са представени процесните фактури, счетоводни регистри, приемо-предавателни протоколи и товарителници.

От Агенция пътна инфраструктура е изисквана информация за движението по републиканската пътна мрежа на посочените МПС и полуремарке за периода от м. 06.2023 г. до м. 02.2024 г. От предоставената справка, присъединена като доказателство с протокол, е констатирано, че за МПС с регистрационен номер С. не е установено движение по маршрута [населено място] - [населено място] и обратно. За това превозното средство е регистрирано движение само в периода от 01.06.2023 г. до 03.06.2023 г. по маршрут [населено място] - [населено място] и обратно. По данни от информационната система на НАП е установено, че за 2023 г. „ТРАФИК АГ БГ“ ЕООД не е подал годишна данъчна декларация по чл. 92 от ЗКПО. На дружеството е извършена ревизия по ЗДДС за периодите от м. 06.2023 г. до м. 11.2023 г. приключила с РА №Р- 22221723007620-091-001/17.06.2024 г., с който са установени задължения за ДДС в големи размери в резултат на непризнато право на приспадане на данъчен кредит.

Предмет на доставките по издадените фактури са различни видове строителни материали - двукомпонентно полиуретаново лепило, структура за вграждане, ударни самонарезни винтове, грунд, алкидна боя, сребърен феролит, каменна минерална вата, варова мазилка, хидроизолационна мембрана, емайл лак. санитария, хидравлична помпа, битумна хидроизолация и др. Писмено е заявено от управителя на дружеството -доставчик, че плащането е извършено по банков път по сметка на Д. „ТРАФИК АГ БГ“ ЕИК[ЕИК], с което има сключен договор за финансово обслужване, който е предоставен на органите по приходите. Стоките са му доставени с транспорт на негов доставчик, а транспортът към „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД е за негова сметка. Представен е договор за

наем на недвижим имот от 01.08.2022 г., сключен между наемодателя „ГАЛЕВ“ ЕООД ЕИК[ЕИК] и наемателя „ТРАФИК АГ БГ“ ЕООД за временно ползване на имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица]. При ревизията е установено, че във връзка с процесите доставки са налице банкови преводи от сметка на друго лице -Д. „В. И. Г.“. ЕИК[ЕИК] по банкова сметка на Д. „М.“. ЕИК[ЕИК]. Липсва плащане по три от издадените от „ТРАФИК АГ БГ“ ЕООД фактури.

2. Отказано е право на приспадане на данъчен кредит за м. 06.2023 г. общо в размер на 31 528.00 лв. по 3 фактури / подробно описани в табличен вид по номер на документ, дата на издаване, данъчна основа и начислен ДДС на стр. 37 от РД / издадени от „ЕЛТОРО ОЙЛ БГ 2014“ ЕООД. Като предмет на доставка във фактурите е вписано „стоки по протокол“. Към фактурите са приложени приемо-предавателни протоколи за предадени на ревизираното дружество на 07.06.2023 г. на 10.06.2023 г. и на 29.06.2023 г. 460 кв. м. гранитогрес, 110 ударни винта, 60 алуминиеви профила, 200 гипсови плоскости, 9 300 м. кабели.

От „ЕЛТОРО ОЙЛ БГ 2014“ ЕООД са представени фактури от предходен доставчик на стоките – „ВАСИ МАКС ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] /предходен доставчик на стоки и на „ТРАФИК АГ БГ“ ЕООД/, придружени с приемо-предавателни протоколи и касови бонове за плащане в брой. Не са представени доказателства за стопанисвани търговски и/или складови обекти, активи и наличие на персонал при доставчика.

При ревизията е установено, че плащането по фактурите, издадени от „ЕЛТОРО ОЙЛ БГ 2014“ ЕООД е извършено от банкова сметка на Д. „В. И. Г.“.

Управителят на „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД писмено е заявил, че закупените строителни материали от „ТРАФИК АГ БГ“ ЕООД и от „ЕЛТОРО ОЙЛ БГ 2014“ ЕООД са вложени в строителството на жилищната сграда в [населено място],[жк]. Органите по приходите са отбелязали, че са фактурирани продажби на значителни количества строителни материали, като например варова мазилка, хидроизолация, каменна вата, фасадни топлоизолационни плочи, тръби, кабели, гипсови плоскости, след като жилищната сграда вече е завършена и въведена в експлоатация, което се установява от Удостоверение №544/29.05.2023 г. издадено от Столична община. Също така с процесните фактури, които са издадени след м. 06.2023 г. от доставчика „Трафик –АГ-БГ“ ЕООД са документирани продажби на големи количества санитария, но от жалбоподателя не са представени данни къде са вложени закупените 195 структури за вграждане, 1 79 смесители за умивалник и за биде, 148 моноблока. 52 конзоли, 400 кв. м. теракот, 860 кв. м. гранитогрес, 30 мивки, 30 батерии. При оглед на непродадените недвижими имоти в сградата, обективизирано с протокол №2142338/04.09.2024 г. е установено, че същите са обявени за продажба необзаведени, на шпакловка и замазка, без монтирани уреди, без ремонтирани бани и тоалетни, без поставена санитария.

Формиран е извод от ревизиращия екип, че процесните фактури не отразяват реални доставки, поради което на основание чл. 68. ал. 1. т. 1 от ЗДДС и чл. 69 ал. 1. т. 1 от ЗДДС във връзка с чл. 6 от същия закон, на „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД е отказано право на приспадане на данъчен кредит в общ размер на 223 157,89 лева.

Решаващият орган е приел, че изводите на ревизиращия екип са обосновани, като е добавил че липсват доказателства, за обстоятелството, че доставчиците реално са разполагали със стоки от вида на процесните, както и не е доказано с надлежни доказателства, че строителните материали предмет на доставките са транспортирани от складовата база на [населено място] до обекта на жалбоподателя, в който същите са

вложени в процеса на строителството. Липсват данни за производител, индивидуализация по вид и срок на годност.

От „ЕЛТОРО ОЙЛ БГ 2014“ ЕООД не са представени никакви документи за превоз на строителните материали, както и такива за стопанисвани търговски и/или складови обекти.

Липсват и доказателства как закупените от тези доставчици строителни материали за кратък период от време и на стойност над 1 000 000.00 лв. са използвани в дейността на ревизираното дружество. Както бе посочено, изграждането на жилищната сграда на [улица][жк] е приключило преди м. 06.2023 г. /когато са първите доставки от „ГРАФИК АГ БГ“ ЕООД/, за което свидетелства удостоверението за въвеждане в експлоатация на същата сграда, издадено от Столична община на 29.05.2023 г.

Относно извършени сделки с недвижими имоти, които не са декларирани от жалбоподателя и по които няма издадени фактури:

С нотариален акт /НА/ за покупко-продажба на недвижими имоти № 84/10.10.2023 г. продавачът „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД продава на С. Д. Д. /управител на ревизираното дружество/ самостоятелни обекти от изградената жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1340, а именно - апартамент № А25, апартамент № А26, гараж № 4, гараж № 6, гараж № 14 и гараж № 16. В НА всеки един от обектите е индивидуализиран с номер, местонахождение, съседни, площ, от какво се състои. Данъчната оценка на продадените недвижими имоти, ведно с идеалните части от земята, върху която са построени, към момента на сключване на сделката е 424 471.42 лв. Продажната им цена е 390 000.00 евро /левава равностойност 762 773,70 лв./ с включен ДДС и между страните е договорено да бъде платена в срок от три месеца, считано от подписване на НА. Изрично е уговорено предаване на владението на недвижимите имоти на купувача в деня след пълното изплащане на продажната им цена. Във връзка с продажбата на описаните недвижими имоти от „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД не е издадена фактура на купувача и в счетоводството на дружеството не е отразено плащане от С. Д. Д.. Последният е заявил писмено, че не е извършвал плащания във връзка с покупката на недвижимите имоти и „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД не е извършвало довършителни работи в тях.

С НА за покупко-продажба на недвижими имоти № 85/10.10.2023 г. продавачът „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД продава на Д. Д. Д. брат на управителя на ревизираното дружество/ самостоятелни обекти от изградената жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1340, а именно апартамент № А27, апартамент № Б24, подземен гараж № 11, подземен гараж № 12 и подземен гараж № 15. В НА всеки един от обектите е индивидуализиран с номер, местонахождение, съседни, площ, от какво се състои. Данъчната оценка на продадените недвижими имоти, ведно с идеалните части от земята, върху която са построени, към момента на сключване на сделката е 359 423.81 лв. Продажната им цена е 409 000.00 евро левава равностойност 799 934.47 лв./ с включен ДДС и между страните е договорено да бъде платена в срок от дванадесет месеца, считано от подписване на НА. Изрично е уговорено предаване на владението на недвижимите имоти на купувача в деня след пълното изплащане на продажната им цена. Във връзка с продажбата на описаните недвижими имоти от „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД не е издадена фактура на купувача и в счетоводството на дружеството не е отразено плащане от Д. Д. Д.. Последният е заявил писмено, че ще заплати за покупката на имотите в срок до 10.10.2024 г.

Органите по приходите са извършили съпоставка между цената, на която „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД е продало недвижимите имоти на С. Д. Д. и на Д. Д. Д., и продажните цени на сходни обекти от същата сграда, продадени на други клиенти в период, близък до датата на продажбите на тези лица. Установени са съществени различия, изразяващи се в занижаване на цената на продадените на свързаното лице недвижими имоти. Съгласно представени при ревизията НА цената на кв. м. на апартамент № А19 продаден на А. Г. и на апартамент Б18. продаден на П. В. и С. А., е 3618.29 лв. Цената на кв. м. на гараж № 3, продаден на Д. О. е 1 247.51 лв.. а цената на кв. м. на двоен гараж 11-12 продадени на М. В. е 1 362.82 лв.

Предвид наличието на свързаност по смисъла на § 1. т. 3. буква „г“ от ДР на ДОПК между ревизираното дружество и купувача С. Д. Д., органите по приходите са приели, че данъчната основа за облагане по ЗДДС следва да бъде определена по реда на чл. 27 ал. 3. т. 1 от ЗДДС и тя е в размер на 1 491 042.79 лв. като пазарните цени са изведени от описаните по-горе продажби. На основание чл. 86 ал. 1 и ал. 2. във връзка с чл. 25 ал. 2 от ЗДДС за данъчен период м. 10.2023 г. е начислен ДДС в размер на 248 507,13 лв. при съобразяване разпоредбата на чл. 67 ал. 2 от ЗДДС.

По отношение на сделката с купувач Д. Д. Д. /брат на С. Д. Д./ решаващият орган е приел, че не е между свързани лица, тъй като не е доказано наличие на свързаност по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК с продавача „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД, но тъй като не е издадена фактура, данъчната основа на процесната доставка следва да се определи по правилата на чл. 26. ал. 2 от ЗДДС и е 666 612.06 лв. /340 833.33 евро/, съобразявайки договорената цена в нотариалния акт и поради това за „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД за този данъчен период с РА е установено задължение за ДДС в размер на 133 322,41 лева /при данъчна основа 666 612.06 лв./

На основание и по реда на чл. 175 от ДОПК във връзка с чл. 25. ал. 7 от ЗДДС за начисления със закъснение данък в размер на 5 059.00 лв. за извършени от М. Д. Д. и Д. А. К. авансови плащания е начислена лихва за м. 08.2023 г. в размер на 288.06 лв.

От купувачите М. Д. Д. и Д. А. К. на 11.08.2023 г. авансово са платени по банков път 4 000.00 лв. и на 25.08.2023 г. - 26 354.00 лв., за които плащания е издадена фактура №[ЕГН]/03.01.2024 г. на стойност 25 295,00 лв. и начислен ДДС в размер на 5 059.00 лв. Във връзка с авансово платените суми от клиентите за покупката на апартамент № Б21 ревизираното дружество е издало фактура едва през м. 01.2024 г. Поради това за м. 08.2023 г. е начислена лихва за периода от подаване на СД по ЗДДС за м. 08.2023 г. - 13.09.2023 г. до подаване на СД по ЗДДС за м. 01.2024 г. - 13.02.2024 г. в размер на 288.06 лв.

**През ревизираните периоди са извършени и други сделки с недвижими имоти, като в хода на ревизията са установени всички плащания от клиенти и издадените им от ревизираното дружество фактури. Установено е, че са налице авансови плащания от физически лица за покупката им, за които са издадени фактури в по-късен данъчен период.** Също така продажбите на част от недвижимите имоти са

документирани в по-късен данъчен период, за което е начислена лихва за несвоевременно внасяне на данъка. Данните за декларираните авансови плащания от клиенти и продажби на недвижими имоти са дадени на стр. 19-31 в РД с посочени данни за НА. вид на имота, купувач, дата и размер на извършеното плащане, номер и дата на издадена фактура, фактурирана стойност, период за който се дължи лихва. Изчисленията на размера на лихвите са дадени в таблица на стр. 31 - 32 в РД. Така за м. 08.2023 г. са определени задължения за лихви в общ размер на 6 240.32 лв.

Дружеството не е спазило разпоредбите на чл. 86 ал. 1 и ал. 2 във връзка с чл. 25. ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС и е начислило дължимия данък във връзка с продажби на недвижими имоти със закъснение. Задълженията за лихви за м. 07.2023 г., м. 08.2023 г., м. 09.2023 г., м. 12.2023 г. и м. 01.2024 г. според органите по приходите и решаващият орган са законосъобразно установени и са както следва:

- За неначисления в срок данък в размер на 57 162.28 лв. във връзка с продажбата на апартамент № А19 на А. Г., документирана с НА №10/08.08.2023 г. за м. 08.2023 г. е начислена лихва в размер на 1 895.52 лв. Във връзка с тази продажба е издадена фактура №20190001 11/ 01.11.2023 г. на стойност 285 811.43 лв.;

- За неначисления в срок данък в размер на 666.67 лв. за извършеното авансово плащане на 25.07.2023 г. в размер на 4 000.00 лв. във връзка с продажбата на апартамент № А2 и подземен гараж № 20 на В. П. и на Б. Г. за м. 07.2023 г. е начислена лихва в размер на 38.69 лв. За неначисления в срок данък в размер на 9 047.29 лв. за извършеното авансово плащане на 10.08.2023 г. в размер на 54 283.73 лв. е начислена лихва за м. 08.2023 г. в размер на 938.01 лв. Продажбата на имотите е документирана с НА № 109 15.09.2023 г. За авансовите плащания в общ размер на 58 283,73 лв. и доплатените суми за покупката на имотите - 527 003.13 лв., са издадени фактури №[ЕГН] от 01.05.2024 г. на стойност 1 12 739.05 лв. и №[ЕГН] от 01.06.2024 г. на стойност 375 000.00 лв. За м. 09.2023 г. е начислена лихва в размер на 9 082.48 лв. за неначисления в срок ДДС в размер на 87 833.85 лв.:

- За неначисления в срок данък в размер на 23 593.62 лв. във връзка с продажбата на апартамент № Б4 и надземен гараж №10 на С. Б., документирана с НА № 146/04.08.2023 г., за м. 08.2023 г. е начислена лихва в размер на 782.37 лв. Във връзка с тази продажба е издадена фактура №[ЕГН]/01.11.2023 г. на стойност 117 968.13 лв.;

- За неначисления в срок данък в размер на 2 829.09 лв. във връзка с частични плащания за продажбата на апартамент №А15 и подземно паркомясто № 3 на В. П., документирана с НА №13/10.08.2023 г. за м. 08.2023 г. е начислена лихва в размер на 152.59 лв. Във връзка с тези плащания са издадени фактури № [ЕГН]/01.10.2023 г. на стойност 1 235.99 лв. и №[ЕГН]/03.01.2024 г. на стойност 12 909.46 лв.:

- За неначисления в срок данък в размер на 28 981.45 лв. във връзка с продажбата на апартамент № Б13 и подземен гараж № 9 на Н. Е.. документирана с НА №125/30.11.2023 г., за м. 12.2023 г. е начислена лихва в размер на 1 709.83 лв. Във връзка с тази продажба е издадена фактура №[ЕГН]/01.05.2024 г. на стойност 144 907.24 лв.;

-За неначисления в срок данък в размер на 79 685,04 лв. във връзка с частични плащания за продажбата на апартамент №Б18 и подземен гараж № 21 на П. В. и на С. А., документирана с НА №146/14.09.2023 г. за м. 09.2023 г. е начислена лихва в размер на 8 105.83 лв. Във връзка с тези плащания са издадени фактури №[ЕГН] от 01.05.2024 г. на стойност 65 091.86 лв. и №[ЕГН] от 01.06.2024 г. на стойност 333 333.33 лв.;

-За неначисления в срок данък в размер на 28 123.17 лв. във връзка с частично плащане на 24.08.2023 г. за продажбата на апартамент №Б3 и подземно паркомясто №1 на С. В. документирана с НА №136/04.08.2023 г., за м. 08.2023 г. е начислена лихва в размер на 1 827.60 лв. Във връзка с това плащане е издадена фактура №201900011 7 от 01.02.2024 г. на стойност 140 615,83 лв.;

- За неначисления в срок данък в размер на 7 903.49 лв. във връзка с частични плащания на 08.08.2023 г. и на 24.08.2023 г. за продажбата на подземен гараж №13 на С. Г. и на А. Г., документирана с НА №6/08.08.2023 г. за м. 08.2023 г. е начислена лихва в размер на 356.17 лв. Във връзка с тези плащания е издадена фактура №[ЕГН]/01.12.2023 г. на стойност 39 517.45 лв.;

-За неначисления в срок данък в размер на 30 305.92 лв. за извършени частични плащания на 14.12.2023 г. и на 28.12.2023 г. във връзка с продажбата на апартамент №Б22 и подземен гараж №17 на Ю. А.. за м. 12.2023 г. е начислена лихва в размер на 123.38 лв. и за м. 01.2024 г. е начислена лихва в размер на 853.97 лв. Продажбата на имотите е документирана с НА №173/18.12.2023 г. За извършените плащания са издадени фактури №20190001118/01.02.2024 г. на стойност 30 382.12 лв. и № [ЕГН]/01.04.2024 г. на стойност 121 147.51 лв.

**През м. 12.2023 г. с НА за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот са продадени на М. В., Р. Р., В. С. и Ш. С., Е. О. и И. А.** съответните идеални части от прилежащия терен към недвижимите им имоти. Фактури не са издадени и доставките не са декларираны от ревизираното дружество. На основание чл. 86 ал. 1 и ал. 2 във връзка с чл. 25 ал. 2 от ЗДДС е начислен ДДС в общ размер на 1 188.12 лв. за данъчен период м. 12.2023 г., когато са изповядани сделките. Посочените сделки, извършени с НА през м. 12.2023 г., са с предмет идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1340, върху който е построена сградата, прилежащи към притежаваните от купувачите недвижими имоти. По силата на чл. 45. ат. 3 от ЗДДС доставките на сгради или на части от тях, както и доставката на прилежащите към тях терени, както и учредяването и прехвърлянето на други вещни права върху тях са освободени от облагане, ако не са нови по смисъла на закона.

Както доставката на отделни обекти от тази сграда, така и на прилежащия към нея терен са облагаеми доставки съгласно дефиницията на параграф 1 т.5 от Допълнителните разпоредби на ЗДДС за нови сгради и за тях е следвало ревизираното дружество да начисли данък при продажбата им. Размерът на данъка правилно е определен на база данъчната основа на съответната доставка, определена съгласно разпоредбата на чл. 26. ал. 2 от ЗДДС

На 01.11.2023 г. е сключен договор между наемодателя „ВИКТОРИЯ

ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД и наемателя „ДЖУМАРК“ ЕООД ЕИК[ЕИК] за отдаване под наем на собствено на жалбоподателя помещение с предназначение за фризьорски салон. Договорът е сключен за срок от 36 месеца, а месечната наемна цена е 500.00 лв. с включен ДДС. При подписване на договора страните са договорили гратисен период от 24 месеца, през който наемателят няма да дължи месечен наем. На 15.11.2023 г. е сключен анекс към договора за наем, с който гратисният период е променен на 3 месеца.

До последния ревизиран период /м. 02.2024 г./ жалбоподателят не е декларирал доставки към „ДЖУМАРК“ ЕООД. Такива са декларирани от м. 03.2024 г. За дължимия наем за м. 11.2023 г., м. 12.2023 г. и м. 01.2024 г. от жалбоподателя не са издавани фактури на наемателя. На основание чл. 86 ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС във връзка с чл. 25. ал. 4 от ЗДДС. за посочените три данъчни периода е начислен ДДС в общ размер на 249.99 лв. Решаващият орган е приел изводите на органите по приходите за законосъобразни, като подробно е разяснил уговорките между страните съгласно сключения договор за наем и приложимостта на разпоредбата на чл.130 от ЗДДС. В случая данъчната основа е равна на договореното възнаграждение по договора за наем - чл. 26. ал. 1 и ал. 2 от ЗДДС. и е 416.67 лв. Жалбоподателят е следвало да издаде фактури на „Д.“ ЕООД за периодите, за които наемателят се е ангажирал да извърши за своя сметка дейностите, описани в т. 5 от договора за наем. Такива не са издадени от „ВИКТОРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ТРУП“ ЕООД, поради което законосъобразно с РА за периодите м. 11.2023 г., м. 12.2023 г. и м. 01.2024 г. е доначислен ДДС в общ размер на 249.99 лв.

В хода на съдебното производство е проведен разпит на свидетеля Л. В. Г. – шофьор на товарен автомобил във „В. Т.“. Същият е посочил, че е охранявал строителния обект на жалбоподателя и е координирал дейността по доставка на строителни материали от склада в [населено място]. Разпитан е и свидетелят С. П. В. – началник гараж, технически ръководител във „Виктория Транс „ ЕООД, който твърди, че строителните материали са разтоварвани в складовата база в [населено място], а от там са натоварвани на бусове на фирмата, като заявките са извършвани от управителя.

Прието е заключение на съдебно –оценителна експертиза на недвижими имоти, както и заключение на съдебно –счетоводна експертиза. Допълнително са представени писмени доказателства, пътни листове и пътна книжка от жалбоподателя.

От правна страна:

Съдът констатира, че е спазен срокът по чл. 109 от ДОПК, с оглед надлежното упражняване на правомощието за образуване на процесното ревизионно производство, с посочената по- горе ЗВР, в рамките на 5- годишния срок.

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 а 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.

Ревизионният акт е издаден от компетентен орган, независимо от факта че ревизията е възложена и в състава на издалите го органи по приходите като възложител на ревизията и като ръководител на ревизията са участвали органи по приходите от друга ТД на НАП, след като ревизията е проведена в компетентната ТД на НАП С., а възложителят е от кръга на тези по чл.12 ал.6 изр.1 от ДОПК и е определен по реда на чл.112 ал.2 т.1 от ДОПК от директора на компетентната дирекция. Включването в персоналните предели на заповедта по чл.112 ал.2 т.1 ДОПК на длъжностни лица от състава на друга териториална дирекция не е в противоречие с правилото на чл.11 ал.1 т.1 от ЗНАП. С оглед изложеното и предвид Тълкувателно решение № 3/26.06.2025 г. на ВАС по тълкувателно дело № 2/2024 г. не е нищожен оспореният ревизионен акт, издаден в резултат на ревизия, възложена от орган по приходите в ТД на НАП В..

Решение № 812/09.07.2025 г. също е издадено от компетентен орган – директора на Д“ОДОП“ С..

Компетентността на органа, подписал посочените по-горе заповеди и оспорвания РА е установена с официални документи по смисъла на чл. 179, ал. 1 от ГПК, с обвързваща материална доказателствена сила, която не е оборена. Изложеното до тук води до извод, че ревизионното производство е извършено от компетентни за целта органи.

Настоящата инстанция констатира, че РА е подписан с електронни подписи от органите по приходите – негови издатели. Съгласно чл. 3 от ЗЕДЕУУ (ред.- ДВ, бр. 85 от 2017 г., действаща към момента на издаване на РА) електронен документ е електронен документ по смисъла на чл. 3, т. 35 от Регламент (ЕС) № 910/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. относно електронната идентификация и удостоверителните услуги при електронни трансакции на вътрешния пазар и за отмяна на Директива 1999/93/ЕО (ОВ, L 257/73 от 28 август 2014 г.); като писмената форма се смята за спазена, ако е съставен електронен документ. В конкретния случай РА е създаден като електронен документ по смисъла на чл. 3, ал. 1 ЗЕДЕУУ, по отношение на които с оглед фикцията, установена в ал. 2 се приема, че е спазено изискването за писмена форма. С оглед разпореденото от законодателя в чл. 184, ал. 1 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, както и чрез СД, удостоверяващо наличието им.

На следващо място, спазени са процесуалните правила за извършването на ревизията. Ревизионният акт е издаден в предвидената форма съгласно чл. 120, ал. 1 от ДОПК и съдържа реквизитите по чл. 120, ал. 1 от ДОПК, както и указанието, че се приемат констатациите от ревизионния доклад, който на практика представлява неразделна част от издадения ревизионен акт. Оспореният РА съдържа разпоредителна част в табличен вид, в която е определен размерът на обжалваните задължения.

Не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените

правила. Органите по приходите са събрали необходимите доказателства и са извършили задълбочен анализ. Неоснователни са твърденията в жалбата, че са налице пороци при определяне на пазарната цена на продадените недвижими имоти на свързаното лице С. Д., тъй като не е назначена експертиза за определяне на пазарната им цена, а органите по приходите са я определили, като са ползвали цени по други сключени сделки в същата жилищна сграда и спрямо подобни по площ и идентични по предназначение обекти.

Относно отказаното право на приспадане на данъчен кредит по фактури, издадени от „Трафик АГ БГ“ ЕООД и „Елторо Ойл БГ 2014“ ЕООД, изводите на органите по приходите са законосъобразни.

Механизмът на ДДС поставя като условие за възникване на правото на данъчен кредит установяване наличието на реална доставка по смисъла на чл.6 , чл.8, ал.1 и чл.9, ал.1 ЗДДС като на датата на възникване на данъчното събитие по смисъла на чл.25 ал.1 З. възниква задължение за регистрираното лице да начисли данък и съответно свързаното с това право на получателя да ползва данъчен кредит. Жалбоподателят, който е ревизирано лице, което твърди, че в негова полза е възникнало субективното материално право за приспадане на данъчен кредит, следва да установи по несъмнен начин реалността на доставките. Безспорно по делото е установено, че всички доставки са с предмет „стоки“. Понятието „доставка на стоки“ по смисъла на чл.14, пар.1 от Директива 2006/112/ЕО не се отнася до прехвърлянето на собственост в предвидените от приложимото национално право форми, а включва всяка сделка по прехвърляне на материална вещ от определено лице, което овластява друго лице с цел да се разпорежда фактически с нея като собственик. Дали това овластяване е резултат на прехвърляне на собственост или на учредяване на вещно право или е резултат на предаване на стоката от името и за сметка на доставчика като лице, което само я държи или я владее или на прехвърляне на рисковете и ползите по повод стоката без фактическото ѝ предоставяне в държане, е въпрос на конкретния механизъм на всяка от спорните доставки, така както е претендиран от субектите по сделката или се установява от съвкупната преценка на релевантните доказателства за всяка конкретна операция. Респ. липсата на доставка е основание да се откаже право на приспадане на данъчен кредит, поради нарушение на основни принципи на системата на ДДС – наличие на реална икономическа дейност и данъчен неутралитет, който цели да освободи от данъчна тежест всички реални икономически дейности. Самото осъществяване на доставка предполага доказване на фактически и правни действия, които да обезпечат действителното участие на търговеца в стопанския оборот, т.е. наличие на реална икономическа дейност.

Съгласно чл.68 ал. 1 т. 1 от ЗДДС данъчен кредит е сумата на данъка, която регистрирано лице има право да приспадне от данъчните си задължения по този закон за получени от него стоки и услуги по облагаема доставка. От съдържанието на разпоредбата се налага извод, че стоките и услугите трябва да са фактически получени, за да може тази сума на данъка да бъде приспадната.

Правото на приспадане на данъчен кредит представлява сложен фактически състав,

който включва и начисляването на ДДС по издадените от доставчика на получателя фактури, за което по делото не се спори, че е изпълнено. Липсата обаче на реално осъществена доставка, дори да са изпълнени всички останали законови изисквания, никога не води до възникване на правото на приспадане на данъчен кредит.

Няма спор, че процесните фактури са вписани в дневниците за продажби на доставчиците и същите са декларирани, посочен е и начисленият данък добавена стойност, като съдържат всички задължителни реквизити, изискуеми съгласно чл.6 от ЗС и чл.114 от ЗДДС. Този извод е направен и от вещото лице по приетата съдебно –счетоводна експертиза. Фактурите са хронологично осчетоводени в счетоводството на жалбоподателя, за което обстоятелство също не се спори.

Според вещото лице обаче, стоките не са заприходени на склад, така както според приемо –предавателните протоколи и товарителници са доставени в склад в [населено място], а са осчетоводени в разходни сметки – сметка 601 „Разходи за строителство“. Няма доказателства, че точно процесните стоки са влагани в строителния обект в кв. М. ливади, [улица], тъй като от [населено място] до сградата и процеса на влагане няма първичен счетоводен документ – например количествено –стойностни сметки. Наред с това не следва да се пренебрегва и факта, че за соченото от жалбоподателя МПС с рег. [рег.номер на МПС] , за което и вещото лице е констатирало, че е извършило превоза на строителни материали, въз основа на представените товарителници, са представени справки от АПИ, въз основа на които изобщо не се установява движения по маршрута [населено място] –с. Б..

Относно извършените плащания на стоките, в хода на проведения разпит, вещото лице посочи, че са налице плащания по фактурите, издадени от „Трафик АГ БГ“ ЕООД и „Елторо ойл БГ 2014“ ЕООД, но по банкови сметки от Д. „В. Инвест Г.“ към Д. „М. или Д. Г., което се установява от приложените банкови извлечения, но не са представени документи от страна на процесните дружества, които изрично изискват плащане по чужда банкова сметка. В заключение експерта е посочил, че са налице банкови документи за извършени плащания между цитираните Д., но липсват такива, въз основа на които да се направи връзка между издателя и получателя по спорните фактури.

Съдът цени заключението на вещото лице, което е оспорено от процесуалния представител на жалбоподателя. Заключение, съдът кредитира изцяло като обстойно изготвено със задълбочено изследване на всички налични първични счетоводни документи и проверка в счетоводството на доставчиците. Неоснователни са твърденията на адв. Й., че липсва обективност и необоснованост. Тъкмо обратното, вещото лице е засегнало всички детайли на спорните доставки като е взело под внимание всички счетоводни документи, изискало е и приложимия от жалбоподателя счетоводен стандарт, който не му е предоставен.

Изцяло в доказателствена тежест на ревизираното лице е да докаже твърдения от него, благоприятен положителен факт от обективната действителност за наличие на реални доставки на стоки. Основание за този извод се намира, както в общата

процесуална разпоредба на чл.154, ал.1 ГПК, така и в практиката на СЕС - т.37 от решение на СЕС от 18.07.2013 г. по дело С-78/12 „Е.-К“:

Не са ангажирани доказателства как закупените от процесните доставчици стоки през месец 06.2023 г. на стойност около 1 000 000 лева са вложени след като строителството по сградата вече е приключило и е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация на 29.05.2023 г. Органите по приходите са извършили оглед на място, на който в непродадените жилища са констатирани, че са в степен на завършеност „шпакловка и замазка“, т.е. закупените по фактурите строителни материали – гранитогрес, мивки, батерии, смесители за умивалник не са вложени.

Съдът следва да прецени и представените от жалбоподателя в последното съдебно заседание писмени доказателства – пътни листове и пътна книжка. Съдът констатира, че същите страдат от конкретни недостатъци. На първо място не е посочено точното време на тръгване и пристигане на МПС. Не е посочен съответен номер на стокова разписка или фактура, както и липсват данни за теглото на товара, неговото количество, нито вида на товара, нито вида на опаковката / палета, кашони, чували/, липсват и посочени документи за превоза.

Видно от представените пътни листове, превозът на материалите от склада, находящ се в [населено място] до [населено място],[жк]е осъществен с едно единствено пътно превозно средство посочено с рег. номер. Този факт, противоречи на твърденията на свидетеля С. В., който посочи пред съда, че строителните материали са товарени за обекта в по –малки бусове на фирмата. Предвид това, съдът не кредитира представените писмени доказателства, които не са оформени по надлежния ред и не съдържат необходимата информация .

Свидетелските показания на св. Л. Г. и С. В., макар и да предоставят информация за осъществен превоз на строителни материали от склада в [населено място] до обекта в кв. М. ливади, са твърде общи и не биха могли да заместят необходимите първични счетоводни и транспортни документи, въз основа на които по безспорен начин да се установи осъществения превоз на закупените материали от складовата база, ползвана от жалбоподателя до строителния обект.

Тези факти сериозно разколебават и отхвърлят твърденията на жалбоподателя за наличие на действителни договорни отношения между жалбоподателя от една страна и Трафик АГ БГ“ ЕООД, както и „Елторо ойл БГ 2014“ ЕООД от друга страна.

Няма доказателства, затова че доставчиците са разполагали със стоки от вида на процесните, чиято собственост да прехвърлят на жалбоподателя.

Посочените несъответствия водят до извода, за наличието на сделки, сключени с цел получаване на данъчно предимство, състоящо се в неправомерно ползване на правото на приспадане на данъчен кредит.

Упражняването на данъчен кредит с фактури, по които не са осъществени реални доставки от лицата, издали фактурите предполага, че получателят е знаел, че упражнява неправомерно данъчен кредит.

В заключение, РА, потвърден с решението на Директора на Д“ОДОП“ С. в частта в която не е признато право на приспадане на данъчен кредит по ЗДДС на основание

чл.68 ал.1 т.1 във връзка с чл.69 ал.1 т.1 от ЗДДС във връзка с чл.6 ал.1 от ЗДДС е законосъобразен.

Относно начислено ДДС по сделката с предмет покупко –продажба на недвижими имоти между свързани лица. На първо място следва да се посочи, че не е спорен факта, че контрагентите по сделката сключена между жалбоподателя и С. Д. Д. са свързани лица по смисъла на параграф 1 т.3 б. “г“ от ДР на ДОПК. По отношение на останалите спорни предпоставки, относно настъпване на данъчното събитие и определената пазарна цена съдът приема следното:

Безспорно е, че с подписване на нотариалния акт и сключване на сделката по покупко – продажба, същата има транслативен ефект и собствеността е придобита от свързаното лице С. Д. Д.. Този извод е валиден и по отношение на сделката с купувач Д. Д. Д.. Плащането на цената не е условие за прехвърляне на собствеността, освен ако страните не са уговорили друго. В случая, видно от съдържанието на нотариалните актове не е уговорено друго. Единствената уговорка е относно предаване на владението / физическото предаване на имота/. В тази връзка, законосъобразен е изводът на органите по приходите, че в съответствие с чл.25 ал.2 от ЗДДС е настъпило данъчното събитие. На датата на възникване на данъчното събитие данъкът по ЗДДС става изискуем за облагаемите доставки, каквито са процесните и възниква задължение за жалбоподателя да го начисли.

Неоснователни са доводите в писмените бележки на процесуалния представител на жалбоподателя, че купувачът не е получил възможност за разпореждане с имота. Тъкмо обратното, с придобиване правото на собственост, какъвто е конкретния случай, независимо от обстоятелството, че фактически купувачът не владее имота, той не е възпрепятстван да извършва разпоредителни сделки с придобития в негова собственост недвижим имот.

Законът не обвързва настъпването на данъчното събитие с извършване на плащането по конкретната сделка и с поставените в тази връзка други условия.

Разпоредбата на чл.27 ал.3 т.1 б“а“ пр.1 – от ЗДДС предвижда, че 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.

При така установената свързаност, органите по приходите правилно са извършили съпоставка между цената, на която „Виктория Инвестмънт Груп“ ЕООД е продало недвижимите имоти на С. Д. и продажните цени на сходни обекти от същата сграда, продадени на други клиенти в период, близък до датата на продажбата на това лице. В случая органите по приходите не са ползвали експертна оценка за определяне на пазарната цена.

Съгласно параграф 1 т.8 от ДР на ДОПК "пазарна цена" е сумата без данъка върху добавената стойност и акцизите, която би била платена при същите условия за идентична или сходна стока или услуга по сделка между лица, които не са свързани. По аргумент от [§ 1, т. 10 ДОПК](#) "методи за определяне на пазарните цени" са: а) методът на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци; б) 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; в) методът на увеличената стойност, при който обичайната пазарна цена се определя, като себестойността на продукцията се увеличи с обичайната печалба; г) методът на транзакционната нетна печалба; д) методът на разпределената печалба. Редът и начинът за прилагане на методите се определят с наредба на министъра на финансите. Препращането е към нормите на Наредба № Н-9/14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени /отменена, но действаща към момента на ревизирия период и приложима в конкретния случай/, член 14 от която сочи, че методите се прилагат на базата на данни относно съпоставими неконтролирани сделки, осъществени през годината, в която се осъществява контролираната сделка, или в друг период, в който действат едни и същи икономически условия, влияещи върху резултата от сделките.

Неоснователни са твърденията на жалбоподателя, че е задължително назначаването на експертиза за определяне на пазарната цена. Съгласно чл.65 от Наредба № Н-9/2006 г./отм./ За целите на определяне на пазарните цени по смисъла на тази наредба при необходимост могат да се ползват и оценки на лицензирани оценители и заключения на вещи лица. Прилагането на чл.65 не изключва необходимостта от база данни за извършени реално сделки с идентични или подобни обекти в района на оценяването.

Именно такъв сравнителен анализ е извършил ревизирият екип, на база приобщени писмени доказателства за съпоставими сделки и то в същата сграда, сключени от жалбоподателя с несвързани лица, за което надлежно са приобщени нотариални актове и други документи, свързани със сделката, включително и договори за ипотечни кредити.

Определената пазарна цена от органите по приходите е в съответствие с представените доказателства, поради което съдът приема, че същата е обоснована. Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че продавачът притежава единствено т.нар.“гола собственост“ . Видно от съдържанието на нотариалния акт, в полза на жалбоподателя не са учредени ограничени вещни права, а задължението за предаването на владението е обвързано със задължението на продавача да заплати уговорената цена.

Органите по приходите са сравнили сходни обекти. Изтъкнатия от жалбоподателя факт, че 20 % от процесния имот представлява открита покривна тераса, не противоречи на извода, че същият е съпоставим с останалите обекти в сградата. Съгласно законовите изисквания на ЗУТ и приложимите към него подзаконовни нормативни актове , квадратурата на откритите тераси изцяло се включва в застроената площ на апартамента. Този факт, бе потвърден и от вещното лице, изготвил съдебно –оценителната експертиза.

Досежно приетата по делото съдебно –оценителна експертиза, съдът намира, че същата не следва да бъде кредитирана, доколкото определената пазарна цена се основана на офертни цени и статистически база данни за покупко –продажба и наеми на недвижими имот от сайта [www.imoti.net](http://www.imoti.net), а не на конкретно проверени сделки и въз основа на изследвани данни от нотариални актове. В тази насока са

основателни изложенията от адв. Й. доводи в писмените му бележки.

Предвид всичко изложено, съдът прави извод, че органите по приходите са изпълнили предписанията на ДОПК за определяне на пазарната цена, като не са подхождали формално, а в съответствие с изискванията на закона.

Относно покупко –продажбата на недвижим имот на Д. Д. Д., решаващият орган правилно е определил данъчната основа за облагане по правилата на чл.26 ал.2 от ЗДДС, като е съобразил факта, че сделката не е между свързани лица.

#### **Относно останалите установени данъчни задължения:**

Жалбоподателят не излага конкретни доводи в жалбата и в писмени бележки, относно тяхната незаконосъобразност:

В предвиденото от законодателя изключение на чл.25 ал.7 от ЗДДС изискуемостта на данък добавена стойност не е обвързана с настъпване на данъчното събитие по чл.25 ал.2, ал.3 и ал.4 от ЗДДС, а е поставено в зависимост от извършеното частично или пълно авансово плащане.

Правилно е начислена лихва в размер на 288,06 лева за периода от подаване на СД по ЗДДС за м.08.2023 г.- 13.09.2023 г. до подаване на СД по ЗДДС за м.01.2024 г. – 13.02.2024 г. във връзка с извършени авансови плащания от М. Д. и Д. К. в размер на 4000 лева на дата 11.08.2023 г. и от 26 354 лева на дата 25.08.2023 г., за които е издадена фактура през месец януари 2024 г. - № [ЕГН]/03.01.2024 г.,

Установените задължения са в съответствие с разпоредбата на чл.25 ал.7 от ЗДДС и са определени на основание чл.175 от ДОПК въз основа на представените доказателства за извършено авансово плащане.

Относно останалите установени авансови плащания от физически лица във връзка със сключени сделки с недвижими имоти от жалбоподателя органите по приходите са констатирани, че са издадени фактури в по –късен данъчен период. /конкретните сделки и извършените авансови плащания са посочени на стр.14-15 от решението на Директора на Д“ОДОП“, както и на стр.19-31 от ревизионния доклад и съответно в мотивите на настоящото решение /

Жалбоподателят е нарушил разпоредбата на чл.86 ал.1 от ЗДДС, като не е издал фактура и не е начислил ДДС своевременно при извършване на авансовото плащане по сделките.

Съгласно чл.86 ал.2 от ЗДДС Данъкът е дължим от регистрираното лице за данъчния период, през който е издаден данъчният документ, а в случаите, когато не е издаден такъв документ или не е издаден в срока по този закон - за данъчния период, през който данъкът е станал изискуем.

На основание чл.175 от ДОПК за начисления със закъснение данък добавена стойност във връзка с извършеното авансово плащане се дължи лихва за просрочие.

По повод продадени от дружеството – жалбоподател идеални части от прилежащия терен към жилищните имоти, продадени на различни физически лица жалбоподателят не е издавал фактури и съответно извършените от него доставки не са декларирани. В тази връзка ревизиращите органи правилно са съобразили разпоредбата на чл.45 ал.3 от ЗДДС и са направили извод, че продадените идеални

части на земята са прилежащи към новопостроена сграда и не попадат в предвиденото изключение. Предвид това законосъобразно са приели, че извършените сделки, подробно посочени в РД са облагаеми и на основание чл.25 ал.2 и чл.86 ал.1 и ал.2 от ЗДДС е начислено ДДС, както и лихви за забава.

Законосъобразно от приходната администрация е начислен ДДС във връзка със сключен договор за наем от 01.11.2023 г. и подписан анекс към него от 15.11.2023 г. с „Джумарк“ ЕООД. Съобразено е, че в първите три месеца след сключване на договора, страните са уговорили взаимни доставки - предоставяне на търговския обект, на наемателя, като първите три месеца вместо наем е уговорено извършване на ремонтни дейности. На основание чл.130 от ЗДДС за първите три месеца жалбоподателят е следвало да издаде фактури на наемателя в размер на договорения наем и правомерно е доначислен ДДС в размер на 249, 99 лева.

Съдът при изложените по –горе мотиви, приема, че ревизионният акт е издаден от компетентен орган, в предвидената от закона форма, при липса на допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и при съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, поради което жалбата следва да се отхвърли като неоснователна.

С оглед изхода на делото разноски се дължат на ответника, които са своевременно претендирани за юрисконсултско възнаграждение.

Съгласно чл. 161, ал. 1 ДОПК (в сила от 01.01.2016 г., изм. - ДВ, бр. 17 от 2026 г.), на администрацията вместо възнаграждение за адвокат се присъжда за всяка инстанция юрисконсултско възнаграждение в размер, определен от съда, ако те са били защитавани от юрисконсулт. Размерът на присъденото възнаграждение не може да надхвърля максималния размер за съответния вид дело, определен по реда на чл. 37 от Закона за правната помощ, поради което във вр. с чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ възнаграждението следва да бъде определено в размер на 200 евро.

Водим от горното и на основание чл. 160 ал. 1, пр.1 и пр.4 от ДОПК, Административен съд София град, III отделение, 61 състав,

#### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на „Виктория Инвестмънт Груп“ ЕООД с ЕИК[ЕИК] адрес и седалище – [населено място], ул. “А. I“ № 97, ет.1, ап.1, представлявано от управителя С. Д. Д. срещу Ревизионен акт № Р-22221124001698-091-001/15.10.2024 г. издаден от С. Й. Г. – орган, възложил ревизията и С. А. Д.– ръководител на ревизията, потвърден и изменен с Решение № 812/09.07.2025 г. на Директора на Дирекция „ОДОП” - [населено място] при ЦУ на НАП, с който са установени допълнителни задължения по ЗДДС за данъчни периоди м.06.2023 г., м.09.2023 г., м.10.2023г., м.11.2023 г., м.12.2023 г., м.01. 2024 г. и м.02.2024 г. в общ размер на 606 425,54 лева и лихви за забава в общ размер на 105 629,57 лева .

**ОСЪЖДА** „Виктория Инвестмънт Груп“ ЕООД с ЕИК[ЕИК] с адрес и седалище – [населено място], ул. “А. I “ № 97, ет.1, ап.1, представлявано от управителя С. Д. Д. да заплати на Национална агенция за приходите сумата от 200 /двеста/ евро разноски за юрисконсултско възнаграждение.

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

СЪДИЯ: