

РЕШЕНИЕ

№ 4764

гр. София, 12.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 62 състав,
в публично заседание на 14.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Даниела Гунева

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **8454** по описа за **2020** 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 И. Д. А., с адрес [населено място], [улица], ет.2 срещу ревизионен акт /РА/ № Р-22221019001500-091-001/08.11.2019 г., издаден от В. В. В. на длъжност началник сектор, възложил ревизията, и П. П. Б.-Д. на длъжност главен инспектор по приходите, ръководител на ревизията, мълчаливо потвърден от директора на дирекция „ОДОП“ - [населено място] при ЦУ на НАП.

В жалбата се твърди, че изводите в Ревизионния акт са неправилни, незаконосъобразни и необосновани. Сочи се, че те се основават изцяло върху оценка на недвижимия имот в [населено място], изготвена в нарушение на изискванията на ДОПК и Наредба № Н-9 от 14.08.2016г., тъй като същата не отговаря на законовите изисквания за определяне на пазарна цена по смисъла на §1, т.9 от ДР на ЗДДФЛ, във връзка с §1, т.8 от ДР на ДОПК. На следващо място се твърди, че РА е в противоречие с представена оценка на пазарна цена на недвижим имот, извършена от двама независими оценители, както и в противоречие с практиката на ВАС по аналогични случаи, в противоречие с разпоредбата на чл.77 от ЗДДФЛ, във връзка с чл.16 от ЗКПО. Наведени са изводи за допуснати съществени процесуални нарушения. Моли се РА да бъде отменен в частта на определен допълнителен данък в размер на 4 439,23 лв., ведно с лихва за забава на стойност 2 490,31 лв. Претендира направените разноски, съгласно приложен списък.

Ответникът – директор на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика” –

С. при Централно управление на Национална агенция за приходите, чрез процесуален представител юрк. М. моли жалбата да бъде оставена без уважение. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

СГП не се представлява и не изразява становище по жалбата.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и становищата на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед за възлагане на ревизия /ЗВР/ № Р-22221019001500-020-001/12.03.2019г. е възложено извършване на ревизия на И. Д. А. за определяне на задълженията за данък върху годишната данъчна основа по чл. 17 от ЗДДФЛ за периодите от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г., издадена от В. В. В. на длъжност Началник сектор „Ревизии“ в дирекция „Контрол“ при ТД на НАП- [населено място]. За ревизиращи органи са определени П. П. Б.- Д.- главен инспектор по приходите и ръководител на ревизията и М. И. Ч.- инспектор по приходите. Заповедта е връчена на 08.04.2019 г. /л.74/, от която дата започва да тече определеният двумесечен срок за извършване на ревизията. Със Заповеди за изменение на ЗВР № Р-22221019001500-020-002/ 06.06.2019 г. и № Р-22221019001500-020-003/ 05.07.2019 г., срокът на ревизията е бил продължаван, като е определен краен срок за приключването ѝ до 06.09.2019 г.

За резултатите от ревизията е съставен Ревизионен доклад/РД/№Р-22221019001500-092-001/26.09.2019г., връчен на 11.10.2019 г., като срещу него не е постъпвало възражение.

Ревизията е приключила с РА№ Р-22221019001500-091-001/08.11.2019г., издаден от В. В. В.- орган възложил ревизията и П. П. Б. – Д. – ръководител на ревизията. РА е връчен на 09.04.2020г. на пълномощник на И. А. срещу разписка /л.42/, с него е установена обща годишна данъчна основа в размер на 62 586,87 лв. и данък за довносяне 4 439,23 лв., ведно с лихва за забава на стойност 2 490,31 лв.

В хода на ревизията са предприети процесуални действия, подробно описани в констативната част на РД, който, по силата на чл. 120, ал. 2 от ДОПК, е неразделна част от издадения РА.

На основание чл. 37, ал. 3, чл. 53 и чл. 56 от ДОПК, на ревизираното лице е връчено Искане за представяне на документи и писмени обяснения от задължено лице /ИПДПОЗЛ/№Р-22221019001500-040-001/07.06.2019г.(л.95). Изискани са декларация по чл.124, ал.3 от ДОПК съдържаща съответната информация за имущество, вид и размер на направените разходи, източници на доходи и участия в управителни и надзорни органи на юридически лица за период от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г. Изискана е и информация на основание чл.37, ал.2 от ДОПК, а именно да се посочат всички трети лица, органи и учреждения, в които се намират данни, сведения, документи, книжа, носители на информация и други доказателства, отнасящи се до правата и задълженията на лицето или до фактите и обстоятелствата, подлежащи на установяване в ревизионното производство. В отговор от И. Д. А. са представени документи и писмени обяснения с вх.№ 53-00-647/01.07.2019 г.

С протокол № Р-22221019001500-П.-001/10.05.2019г. са приобщени доказателства събрани в хода на извършена проверка за съпоставка на имуществото и доходите на А. за ревизирания период.

На основание чл. 57 от ДОПК, органите по приходите са изпратили запитвания и искания за представяне на документи и писмени обяснения до всички търговски

банки на територията на страната. Изпратено е искане за извършване на действия от доставчици на услуги като [фирма], [фирма], [фирма] (В.), [фирма], [фирма], [фирма], както и от Столична община и Дирекция „Миграция“. Получените отговори, респективно съдържащата се в тях информация е взета предвид при формиране на изводите на ревизиращите органи. Движението по банковите сметки е намерило отражение в изготвената съпоставка на доходите и разходите на лицето за процесните данъчни периоди.

При ревизията е било установено, че през ревизирания период И. А. е местно физическо лице, което е било в трудово правоотношение с АССГ, ревизираното лице не е търговец по смисъла на ТЗ, тъй като няма образувано предприятие, което по предмет и обем да изисква неговите дела да се водят по търговски начин и в тази връзка не е водило счетоводни записвания. За лицето е подавана информация за доходи от трудов договор с АССГ за длъжност съдебен деловодител. А. е подала ГДД по чл. 50 от ЗДДФЛ за 2013г. Относно източници на доходи от извън трудови правоотношения не са налице данни в системата на НАП, както и такива от упражняване на свободни професии, извършване на услуги с личен труд. Лицето е декларирало доходи от отдаване на имущество под наем в размер на 5498,00 лв. Липсват данни за придобити доходи от дейност като едноличен търговец, участие в търговски дружества и т.н. Установено е притежаваното недвижимо имущество, както и че през 2010г. задълженото лице е придобило S от недвижим имот-37 кв.м. сграда с дворно място от 480 кв.м. в [населено място], местност М. чешме, ул. „Прибой-Г.“ №14 съгласно НА 68/2010г. за сумата от 24 000 лв. С НА № 187/18.04.2013г. жалбоподателката заедно със съпруга си Ж. Ж. е продала описаният имот, който е в съсобственост за сумата от 26 000лв. А. е декларирала доходи за 2013г. от цитираната продажба.

При ревизията е изготвена съпоставка между доходите и разходите на ревизираното лице. В частта за получени доходи са включени такива от трудови правоотношение в размер на 14 787,40 лв., доходи от РЗ и СБКО в размер на 13 246,40 лв. и изплатена сума за облекло в размер на 1538,00 лв., както и получената сума от продажба на недвижим имот в [населено място], като за жалбоподателката доходите от продажбата са определени в размер на 13 000 лв.

В хода на ревизионното производство е изготвена и приобщена експертиза (л.106) за определяне на пазарната стойност на поземлен имот с площ от 480 кв.м. и застроена в него сграда с площ от 37 кв.м., находящ се в [населено място], ул. Прибой-Г. № 14, изготвена от М. П. – експерт от списъка на НАП с № 140. За целите на ревизионното производство, като пазарна е приета максималната цена, определена в размер на 122 649,47 лв., като е отчетено, че имотът е във вилно селище, т.е. имота е ваканционен с опция да бъде използван за търговска цел, като експерта е определил пазарната цена на имота, позовавайки се на характера ѝ от типа – жилищна сграда. В резултат на това, според експерта за ревизираното лице прихода от продажбата на имота възлиза на 61 324,74 лв., предвид факта, че същия е в режим на СИО и е съсобствен със съпруга ѝ.

В резултат на установеното в хода на ревизията на основание чл. 77 от ЗДДФЛ вр. чл. 16 от ЗКПО за 2013г. ревизиращия орган е приел, че е налице отклонение от данъчното облагане и ревизията определя данъчна основа в размер на 44 392,27 лв., формирана от продажбата на S недвижимо имущество, както следва:

-данъчна основа от трудови правоотношения- 13 246,40 лв.

-данъчна основа от отдадено имущество под наем- 4948,20 лв.

-данъчна основа от продажба на имот /положителна разлика между продажна и покупна цена, равняваща се на 49 324,74 лв. – 10% разходи в размер на 4932,47 лв.

Общата годишна данъчна основа възлиза на сумата от 62 586,87 лв. и след приспадане на данъци, се определя данък за довносяне в размер на 4 439,23 лв., върху който се дължи лихва в размер на 2 436,05 лв.

Срещу издадения РА, с който се определят задължения- данък за довносяне в размер на 4 439,23 лв., върху който се дължи лихва в размер на 2 490,31 лв. И. А. е подала жалба по административен ред до директора на Дирекция „ОДОП“ [населено място].

С допълнение към жалба срещу ревизионен акт № Р-22221019001500-091-001/08.11.2019 г. (л.51), И. А. представя като доказателство доклад за оценка на пазарна цена на недвижим имот – жилищна сграда с площ 37 кв.м. и дворно място от 480 кв.м., находящи се в [населено място], местност М. чешме, ул.Прибой-Г. № 14, съгласно която оценка пазарната цена на даденото в хода на ревизията заключение се различава съществено.

Директорът на Дирекция „ОДОП“ [населено място] не се е произнесъл по жалбата на А., с което мълчаливо е потвърдил оспорения акт.

В хода на съдебното производство е изготвена Съдебно-оценителна експертиза (л.267), която е приета без оспорване от страните. Съдът кредитира заключението на вещото лице като изчерпателно и компетентно изготвено. От същото е видно, че след прилагане на метода на сравнимите неконтролирани цени по §1, т.10, б.“а“ от ДР на ДОПК и разпоредбите на Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. на МФ, пазарната цена на недвижим имот с площ от 480 кв.м. и застроена в него сграда с площ от 37 кв.м., находящ се в [населено място], ул. Прибой-Г. № 14 към дата 18.04.2013 г. е в размер на 22 140,00 лв. без ДДС и 26 568,00 лв. с ДДС.

В хода на настоящото производство е изготвена и Съдебно-счетоводна експертиза, която отново е приета без оспорване от страните. Съдът кредитира и това заключение на вещото лице като изчерпателно и компетентно изготвено. Заключението на вещото лице по тази експертиза е, че след извършено сравнение между цената на придобиване = 24 000 лв. и пазарната стойност на продажната цена без ДДС (съгласно приетата С. по делото) = 22 140 лв., като при този вариант на изчисленията следва, че не е налице доход от продажба, поради което не е налице дължим данък за довносяне.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

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

Ревизионният доклад и ревизионният акт са издадени в сроковете по чл.117 ал.1 и чл.119 ал.3 ДОПК и от компетентните органи по смисъла на чл.118 ал.2 ДОПК във връзка с чл.7 ал.1 т.4 ЗНАП, в кръга на определените им правомощия по чл.119 ал.2 ДОПК, определящ материалната компетентност на лицата, които следва да издават ревизионния акт, и предвиждащ, че ревизионният акт се издава от органа, възложил ревизията (определен за това с акт на директора на компетентната териториална дирекция) и ръководителя на ревизията (определен със заповедта за възлагане на ревизия). РА е издаден от компетентен орган, в предвидената форма, съгласно чл. 120 ал.1 от ДОПК и съдържа изискуемите реквизити. В същия е посочено, че се приемат констатациите от РД, който представлява част от РА. В него се съдържа в

табличен вид разпоредителна част , в която е определен размерът на обжалваните задължения. Издаден е като електронен документ и подписан от издателите му с електронни подписи. По делото са представени удостоверения, издадени от доставчика на удостоверителни услуги от които е видно, че лицата, подписали ЗВР, ЗИЗВР и РА са притежавали сертификат с валидно за периода на подписване на документа.

Изложеното налага извод, че в хода на ревизионното производство не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, като не са налице основания и за неговата нищожност.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Спорът между страните е свързан с доказване реалната продажна цена на продадения недвижим имот, респ. получения от жалбоподателката облагаем доход и следващото от това деклариране и внасяне на дължим данък по реда на чл.17 от ЗДДФЛ за ревизионния период.

Разпоредбата на чл. 5, ал. 10 от ЗДДФЛ определя като доходи от източник в РБ, доходите от използване, продажба, замяна или друго прехвърляне на недвижимо имущество, вкл. на идеална част или ограничено вещно право върху него, намиращо се на територията на страната.

За целите на данъчното облагане, за да се обложи или освободи от облагане доход, е важно да се докаже неговият характер и основанието за получаването му. В чл. 12 ал.1 от ЗДДФЛ е предвидено, че облагаеми по този закон са доходите от всички източници, придобити от данъчно задълженото лице през данъчната година, с изключение на доходите, които са необлагаеми по силата на закона.

В случая продажбата на процесния имот не попада в изключението по чл. 13 ал.1 т.1 б.“А“ от ЗДДФЛ, тъй като от придобиването му на 11.11.2010г. до продажбата му на 18.04.2013г. не са изминали повече от три години, поради което доходът от продажбата е облагаем.

Ревизиращият екип е приел, че пазарната цена на имот към 2013г. е по-високата от определените от инж. П. граници т.е възлиза на сумата от 122 649,47 лв.

В разпоредбата на § 1, т. 16 от ДР на ЗДДС е указано, че "пазарна цена" е цената по смисъла на § 1, т. 8 от допълнителните разпоредби на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, определена чрез методите за определяне на пазарни цени по смисъла на § 1, т. 10 от допълнителните разпоредби на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. От своя страна в § 1, т. 8 от ДР на ДОПК е дадено легално определение на понятието "пазарна цена", съгласно което, това 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. Както е посочено по-горе, действителния размер на пазарната цена се определя по изрично регламентирани в § 1, т. 10 от ДР на ДОПК методи, като от доказателствата по делото се установява, че както назначения оценител, така и приходната администрация са приели за относим метода по б. "а" - методът на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци. Конкретния начин за формиране на пазарната цена по указанията в § 1, т. 10 от ДР на ДОПК методи, в т. ч. и метод на сравнимите неконтролирани цени е регламентиран в разпоредбите на Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени (Наредба № Н-9). В случая, приходната администрация се е възползвала на регламентирания в чл. 65 от Наредба № Н-9 процесуален ред, като с

Акт за възлагане на експертиза № P-22221218000018-01-001/ 05.06.2018 г. е възложено на лицензирания оценител М. И. П. да изготви заключение относно определяне на пазарна цена на процесния имот./л.106-116/. На непосочена дата през месец юни 2018 г. експертът от списъка на НАП под № 140 е представил заключението си, като с Протокол за приемане на резултатите от възложена експертиза № P-22221218000018-145-001/25.06.2018 г., същото е прието от органа, възложил ревизията.

Анализът на представената от оценителя П. и приета от приходната администрация експертиза обосновава извод, че същата е изготвена в противоречие и при грубо нарушаване на нормите на Наредба № Н-9. В обстоятелствената част на заключението си, вещото лице изрично е указало, че при определяне стойността на обекта и в съответствие с Наредба № Н-9 е използван метода на сравнимите неконтролирани цени, като е извършила сравнение на оценяваните недвижими имоти с подобни на него, предлагани за продажба в близко време, като за целите на експертизата е бил направен анализ на сделки на недвижими имоти на база офертни цени от агенции на недвижими имоти.

В разпоредбата на чл. 18, ал. 1 от Наредба № Н-9 е указано, че методът на сравнимите неконтролирани цени съпоставя цената за продукти и услуги по контролирана сделка с цената за продукти или услуги по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена при съпоставими условия. Анализът на нормата показва, че за целите на този метод следва да се съпоставят цената на контролираната (проверяваната) сделка с цените на други съпоставими сделки. Видно от представеното писмено заключение в раздела "Пазарна стойност на обекта" е посочено, че при изготвяне на експертната оценка е използвана информация за цените на недвижимите имоти от различни сайтове на агенции за недвижими имоти.

Анализът на така направения запис показва, че оценителя е ползвал за съпоставка цени на недвижими имоти, обявени в интернет-сайт за недвижими имоти, които обаче са офертни цени, а не цени на реално осъществени сделки. В подкрепа на този извод е и обстоятелството, че никъде в експертизата на оценителя не е посочен нотариален акт за реално осъществена сделка с конкретен недвижим имот, който да съставлява конкретна съпоставима неконтролирана сделка. Липсата на съпоставими сделки прави невъзможно прилагането на метода на сравнимите неконтролирани цени, доколкото в разпоредбата на чл. 19 от Наредба № Н-9, както в т. 1, така и в т. 2 се изисква наличието на съпоставими сделки, а не оферти – предложения за сделки. По същество, в нарушение на цитирания чл. 18, ал. 1 от Наредба № Н-9, назначения от приходната администрация оценител е съпоставил цената на процесния имот с обявени офертни цени (предложения), а не с действително осъществени неконтролирани сделки. Нещо повече, в заключението на оценителя липсва каквото и да е описание или информация за имотите по тези оферти, което прави невъзможна преценката, доколко тези имоти по офертите са съпоставими с процесния. Липсата на информация за конкретните характеристики на съпоставяните от оценителя имоти прави невъзможно и прилагането на регламентираните в чл. 20 от Наредба № Н-9 корекции с цел елиминиране на различията между контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка. В заключение следва да се обобщи, че от представената експертиза на оценителя П. по никакъв начин не може да се установи въз основа на какви обективни данни или критерии е

определена като пазарната цена на процесния имот средна офертна стойност в размер на 122 649.47 лв. В този смисъл, така определената цена, изведена при използване на средната офертна стойност от 511,04 лв. за кв. м. не съставлява пазарна такава по смисъла на § 1, т. 8 от ДР на ДОПК, тъй като е изготвена по неясен начин и в явно противоречие с регламентирания в § 1, т. 10, б. "а" от ДР на ДОПК метод на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци. Този неправилен подход е възприет и в оспорения РА, където стойността на имота е коригирана и изведена при използване на най-високата цена, а именно 511,04 лв. за кв. м., като за пазарна стойност на имота е приета сумата от 122 649,47 лв. С оглед на това, неправилно и незаконосъобразно, в противоречие с изискването на чл. 27, ал. 3, т. 1, б. "а" от ЗДДС органа по приходите е приел сумата от 61324,74 лева за данъчна основа от продажба на имот, върху която е определил дължимия данък.

За определяне на пазарна цена при прилагане на метода на сравнимите неконтролирани цени следва да бъде извършен анализ на осъществени сделки между несвързани лица, което недвусмислено е посочено в чл. 18, ал. 1 от Наредбата. Този извод следва и от определението за "неконтролирана сделка", дадено в § 1, т. 2 от допълнителните разпоредби на Наредбата, според което неконтролирана сделка е сделка, осъществена между независими (несвързани) лица. В експертизата, изготвена от вещото лице обаче не са изследвани сходни, действително реализирани сделки, нито и подробно анализиране на тяхната стойност, както и съответните характеристики на всяка отделна покупко-продажба като

местоположение, предназначение на имота, идентичност на предмета на покупко-продажбата.

Използването за сравнителна база на потенциално възможни цени, каквито по своята същност представляват офертните цени на доставчик на определена стока или услуга, не може да гарантира правилното определяне на пазарна цена според изискванията на Наредбата, какъвто всъщност анализ е направен от експерта, изготвил заключението в ревизионното производство. Практиката на ВАС е категорична, че при определянето на пазарни цени следва да се вземат предвид реално извършени сделки, а не офертни цени (Решение № 797 от 20.01.2010 г. по адм. дела № 10925/2009 г.; Решение 1023 от 20.01.2012 г. по адм. д. № 3405/2011 г.; Решение 4794 от 05.04.2013 г. по адм д. № 9852/2012 г.)

Твърдението на органите по приходите, че процесната доставка е сключена на цена, която значително се отличава от пазарната, се опровергава и от доказателствата по делото.

По делото съдът е назначил съдебно-оценителна експертиза, която при използване на методите за определяне на пазарни цени по § 1, т. 10 от ДР на ДОПК и при спазване разпоредбите на Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. на МФ, следва да определи каква е била към 18.04.2013 г. (датата на покупко-продажбата на процесният имот) пазарната цена на поземлен имот с площ от 480 кв.м. и застроена в него сграда с площ от 37 кв.м., находящ се в [населено място], ул. Прибой-Г. № 14. Видно от констативно-съобразителната част на експертизата, както и от отговорите на вещото лице при

изслушване на заключението, за изпълнение на задачата са използвани данни от реални сделки с подобни имоти, реализирани през 2013 г. Като краен резултат, при използване на метода на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци по § 1, т. 10, б. "а" от ДР на ДОПК вр. чл. 3, т. 1 от Наредба № Н-9/2006 г. на министъра на финансите, вещото лице е дало заключение, че приблизителната пазарна стойност на имота по оценка без ДДС е 22 140 лева. Страните не са оспорили даденото заключение и тъй като същото е обосновано, подробно и компетентно, съдът го кредитира изцяло. Стъпвайки на него и сравнявайки с придобивната цена на имотите, следва да се приеме, че процесната сделка не е извършена на цена, която значително се отличава от пазарната, предвид, че определената от вещото лице пазарна стойност е 22 140 лева, а цената по нотариален акт без ДДС е 26 000 лева, т. е. не налице съществена разлика.

Съобразено частта на жалбоподателката в правото на собственост, полученият от него доход, възлиза на 1/2 от тази цена - 11 070лв.

По делото е назначена и съдебно-счетоводна експертиза, която има задача да се установи налице ли е облагаем доход от продажбата на недвижим имот, извършена с нотариален акт № 187/ 18.04.2013 г., изчислен като разлика между пазарната продажна цена без ДДС, определена от съдебно-оценителната експертиза и цената на придобиване по нотариален акт № 68/ 11.11.2010 г., както и да бъде изчислен размерът на дължимия данък и лихвата за забава до датата на издаване на РА.

В констативно-съобразителната част на експертизата е определена пазарна цена на имота към дата 18.04.2013 г. на стойност 26 568 лв. с ДДС или 22 140 лв. без ДДС (съгласно С. по делото). Посочено е също, че при сравнение между цената на придобиване – 24 000 лв. и пазарната стойност на продажната цена без ДДС – 22 140 лв., то не е налице доход от продажба, доколкото, цената на придобиване надвишава продажната цена. Направените в експертизата изчисления сочат, че не е налице дължим данък за довносяне.

Съгласно чл.33 ал.1 от ЗДДФЛ облагаемият доход от продажба или замяна на недвижимо имущество се определя като положителната разлика между продажната цена и цената на придобиване се намалява с 10 на сто разходи. В конкретния случай не е налице положителна разлика при придобивна цена от 12 000 лв. и продажна такава от 11 070лв. следователно не е налице облагаем доход.

При съвкупния анализ на събраните по делото доказателства, съдът намира, че за определяне на данъчната основа по ЗДДФЛ, респективно на дължимия данък за процесния период следва да възприемат оценките, определени в заключенията на счетоводно-оценителна експертиза и на съдебно-счетоводната експертиза, а не тази, изготвена в хода на ревизионното производство. Последната е определена по офертни цени на обяви за продажби и продажби на имоти. В тази връзка съдът определя като основателно наведеното в жалбата възражение, че заключението по изготвената експертна оценка съдържа само твърдение за приложение на метода на сравнимите

неконтролирани цени, без реално този метод да е приложен, тъй като са използвани офертни цени, които не биха могли да бъдат критерий за сравнение. Пазарната цена е формирана чрез прости изчисления след съпоставка на сделките с пазарни аналози на продажби на недвижими имоти, използвана информация от обяви за продажба на недвижими имоти от сайтове за продажба на недвижими имоти, без да е извършен точен и пълен анализ на обстоятелствата за целите на корекцията по чл. 11 от Наредба № Н-9/14.08.2006 г., както и дали неконтролираните сделки са извършени при съпоставими условия. Както се каза по-горе, съгласно константната практика на Върховен административен съд при определянето на пазарни цени следва да се вземат предвид реално извършени сделки, а не офертни цени.

При тези обстоятелства, съдът приема, че определената от данъчния орган „пазарна стойност“ на недвижимия имот по издаденият нотариален акт за собственост не е фактически и правно обоснована.

Съдът не намира за основателни възраженията на ответника, че процесния имот има характер на търговски обект, както и че се използва с търговска цел. Доказателства в тази посока липсват, тези твърдения са следствие на разсъждения, изхождащи от местонахождението на имота и нямат връзка с обективните факти, установени по делото.

В заключение, настоящият съдебен състав намира, че приетите по делото заключения на счетоводно-оценителна експертиза и на съдебно-счетоводната експертиза следва да бъдат кредитирани като обективни, безпристрастни и

компетентни.

От изложените съображения следва, че ревизионният акт следва да се отменен като незаконосъобразен.

Жалбоподателят претендира разноски в общ размер 580 лв., представляващи внесена държавна такса в размер на 10 лв., разноски за вещи лица в общ размер на 570 лв. /л.310/.

Така мотивиран и на основание чл. 160, ал. 1 от ДОПК, Административен съд София – град, Трето отделение, 62-ри състав,

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалба на И. Д. А., с адрес [населено място], [улица], ет.2 Ревизионен акт № Р-22221019001500-091-001/08.11.2019 г., издаден от В. В. В. на длъжност началник сектор, възложил ревизията, и П. П. Б.-Д. на длъжност главен инспектор по приходите, ръководител на ревизията, мълчаливо потвърден от директора на дирекция „ОДОП“ - [населено място] при ЦУ на НАП, относно установени задължения за данък върху годишната данъчна основа по чл. 17 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ) за 2013 г., в размер на 4 439,23 лв. и начислени лихви в размер на 2 490,31 лв.

ОСЪЖДА дирекция „ОДОП“ - [населено място] при ЦУ на НАП да заплати на И. Д. А. сторените по делото разноски в размер на 580 /петстотин и осемдесет/ лв.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в 14 - дневен срок от съобщаването му на

страните.

СЪДИЯ: