

## Въведение

Недвижимите имоти са най-видимата част от благосъстоянието на обществото и са символ на техническите, социалните и културните достижения на съвременната цивилизация. Притежаването и възможността за използването на определен имот на съответна локация обикновено е отражение на определен финансов, административен, властови и обществен статус. Същевременно стоките и услугите, свързани с изграждането, използването и поддръжката на недвижимите имоти, са от определящо значение за всяка икономика и гарантират значителна част от трудовата заетост на различни по характер, квалификация и образование специалисти. Инвестициите и доходите, които генерират недвижимите имоти, поради относително по-ниския риск и дългосрочност, остават желани и търсени, независимо от икономическите и социалните трансформации.

Според информация на НСИ<sup>1</sup> за България по годишни данни за 2019 г. оборотите в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ общо надхвърлят 20,3 милиарда лева, като се нареждат на трето място след секторите „Търговия“ (135,5 милиарда лева), „Преработваща промишленост“ (72,1 милиарда лева), като секторът „Производство и разпределение на енергия“ (16,6 милиарда лева) остава на четвърто място. Пак по данни от 2020 г. на НСИ<sup>2</sup> за 2019 г. икономическите дейности по „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ акумулират около 4 милиарда евро чуждестранни преки инвестиции в предприятията от нефинансовия сектор при общо за страната 25,3 милиарда евро.

---

<sup>1</sup> НСИ, Основни икономически показатели по структурна бизнес статистика по сектори за 2019 година, Годишни данни – КИД 2008, 30.11.2020, <https://www.nsi.bg/bg/content/7663>

<sup>2</sup> НСИ, Чуждестранни преки инвестиции в предприятията от нефинансовия сектор към 31.12. по икономически дейности за 2019, 30.11.2020, <https://www.nsi.bg/bg/content/1831>

От тази гледна точка не е особена изненада, че данъчното облагане на всички дейности и доходи, свързани с недвижимите имоти, е от определящо значение за бюджетните приходи на всяка държава и обикновено е във фокуса на данъчния контрол, извършван от органите на приходната администрация. Според К. Йорданов и П. Стойкова „в допълнение към осигуряване на приходи в бюджета данъчният контрол има въздействие и към усещането на обществото за справедливост“<sup>3</sup>, което означава, че данъчното облагане и мерките за контрол на сделките с недвижими имоти, извършвани от органите на приходната администрация, се следят с особено внимание от обществото като цяло.

Обект на изследване на настоящия монографичен труд е данъчното облагане на недвижимите имоти. Предмет на изследване е анализът на различните аспекти на данъчното облагане и данъчния контрол на сделките с недвижимите имоти в Република България. Няма съмнение, че всяка дейност по проектирането, изграждането, въвеждането в експлоатация, поддръжката и използването на недвижимите имоти има своите характерни данъчни аспекти и особености на облагане и контрол, свързани с прилагането на отделните данъчни закони в съответствие с общите данъчно-процесуални норми.

Основна цел на монографията е да даде практически измерения и да обогати познанията, които имат широкия кръг от специалисти в областта на недвижимите имоти, счетоводната отчетност и данъчния контрол, като предостави синтезирана информация за приложимите законови разпоредби, стимулира самостоятелния анализ на специфични данъчни проблеми и даде примерни логически схеми за решаване на различни казуси. В изследването се прилагат интердисциплинарния, системния, комплексния и нормативния подходи. За постигането на основната цел се използват предимно възможностите на метода на сравнението, на метода на взаимно-

---

<sup>3</sup> Yordanov, K., P. Stoykova. Aspects of control over tax-shelter, KSI Transactions on Knowledge Society, Vol. 6, No. 4, December 2013, p. 23, ISSN 2367-5403, <http://www.tksi.org/JOURNAL-KSI/PAPER-PDF-2013/2013-4-04.pdf>

свързаното изучаване на отделните елементи и процеси, на метода на декомпозицията и на метода на експертната оценка.

Данъчните закони в България не разполагат с единно определение за недвижими имоти, като в Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) се ползва терминът **недвижимо имущество**, а Законът за данък върху добавената стойност (ЗДДС) използва директно дефиницията, дадена в Регламента<sup>4</sup> на Европейския съвет. Анализът на данъчните ефекти от всяка отделна сделка с недвижим имот може да зависи от вида на недвижимия имот – земя или сграда, или от предназначението на имота – жилищно или нежилищно (в т.ч. производствено, логистично, търговско, офисно) ползване, земеделска земя и т.н. В някои от случаите данъчният статут зависи от срока на ползване, респективно притежаване на имота, от статута на собственика и местоположението на имота, а машините и съоръженията, неподвижно закрепени към терена и сградата, могат да имат свое специфично данъчно третиране.

По този начин, в зависимост от това дали приходите, или доходите се получават от физически или юридически лица (респективно местни или чуждестранни), данъчното третиране може да бъде съществено различно, доколкото приложими ще бъдат разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ) или на ЗКПО. Коренно различно може да бъде и данъчното облагане на резултата от разпореждането или ползването на недвижимия имот по смисъла на ЗДДС и Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ) в зависимост от това дали собственик, респективно ползвател, е дружество или лице, което не е търговец.

От друга гледна точка доходите или печалбите от недвижими имоти могат да се групират за данъчни цели като **активни** (понякога наричани спекулативни) – когато имаме предвид сделки по изграждане или покупко-продажба на съответния имот, или като **пасивни** – например отдаването под наем. В зависимост от това дали доходите, респективно печалбите, могат да бъдат класифици-

---

<sup>4</sup> Определението за недвижим имот за ДДС цели се намира в чл. 13б от Регламент за изпълнение (ЕС) № 1042/2013 на Съвета.

рани като активни или пасивни са налице и различни разпоредби в материалните данъчни закони, които регламентират данъчното облагане на тези сделки с недвижими имоти.

Следователно може да се обобщи, че всяка отделна сделка с недвижим имот или доход от него има свое специфично данъчно третиране, което зависи от вида, срока на притежание, статута на собствеността, предназначението, местоположението и начина на ползване на конкретния имот, както и от това дали доходът, респективно печалбата от тези сделки, може да се определи като активен или пасивен.

С оглед на възможността да се постигне по-голяма яснота на представянето на спецификите на данъчното облагане на съответните дейности, приходи, доходи и разходи, свързани с недвижими имоти, в настоящата разработка е възприет систематичен подход при анализа им чрез тълкуване на относимите разпоредби в съответните материални данъчни закони.

Монографията е оформена в пет отделни глави. Първата от тях е отделена за особеностите на облагането на недвижимите имоти с корпоративен данък, данъци върху разходите и приходите от наеми на държавните и общинските предприятия на основата на ЗКПО. Във втора глава се разглеждат основните понятия, свързани с облагането с данък върху добавената стойност на доставките на недвижими имоти и най-важните правила, с които се регулират ползването на данъчен кредит и начисляването на ДДС в зависимост от това дали конкретната доставка с имот следва да се третира като облагаема или освободена. Третата глава е посветена на индивидуалното подоходно облагане на сделките и доходите от недвижими имоти по реда на ЗДДФЛ. В следващата глава – четвърта, е обобщено облагането с местни данъци и такси на придобиването, притежанието и ползването на недвижими имоти. В пета глава са анализирани особеностите на международното данъчно облагане на сделките и доходите от недвижимите имоти, с фокус данъците при източника и прилагане на спогодбите за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО).

Настоящият научен труд е плод преди всичко на натрупания опит и познанията на автора в резултат на една близо 25-годишна

кариера в областта на данъчния контрол като данъчен инспектор в структурите на данъчната администрация (понастоящем НАП), професионалните данъчни консултации и обучения във водеща одиторска фирма, реализацията и управлението на големи международни инвестиционни проекти за недвижими имоти в България и чужбина. В резултат от извършения анализ са представени основните данъчни предимства и недостатъци на инвестициите в недвижими имоти чрез специални дружества и алтернативно – директно от физически лица. Не на последно място в настоящата разработка са идентифицирани и конкретни насоки за законодателни промени, които биха могли да опростят и в известна степен да подобрят данъчния режим на облагане на недвижимите имоти.

Авторът на монографията би искал също така да изрази своята благодарност преди всичко на проф. д-р Бисер Славков, доц. д-р Таня Атанасова-Дренска, доц. д-р Даниела Петрова Въткова-Милушева и гл. ас. Румен Бобев от катедра „Финансов контрол“, дипломиран експерт-счетоводител Мария Страшилова от ИДЕС и адвокат Надежда Апрахамова за ценните насоки и идеи, без които този труд не би могъл да бъде започнат и завършен успешно.