



**МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ**  
**НАЦИОНАЛНА АГЕНЦИЯ ЗА ПРИХОДИТЕ**

1000 София, бул. "Княз Дондуков" № 52

Телефон: (02) 98591 Факс: (02) 9870827

Изх. № 06-00-3  
Дата, ..... 14.05.2009г.

**ДО**

**Областния управител на  
Област БУРГАС  
(На Ваш изх. № 12-26/10.02.2009г.)**

**Копие: ДИРЕКЦИЯ „ОУИ”.....**

***Относно: Относно данъчно третиране по Закона за данък върху добавената стойност /ЗДДС/ при делба на съсобствени недвижими имоти между държавата и физически или юридически лица***

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПАНТЕЛЕЕВ,**

В изпратено от Вас писмено запитване, постъпило в регистъра на Централно управление на НАП с вх. № 06-00-3/13.02.2009 г., са зададени следните въпроси:

Какво е данъчното третиране по ЗДДС на делба на съсобствени недвижими имоти между държавата и физически или юридически лица, при която:

1. в реален дял на съделителите се поставя имот, който не превишава дела им в съсобствеността;

2. в реален дял на някои от съделителите се поставя имот, който превишава притежаваните от тях права – т.е. налице е уголемяване на дела им, срещу заплащане на държавата на пазарната стойност за разликата в площта.

Съобразявайки относимата към запитването Ви правна уредба, на основание чл.10, ал.1, т.10 от Закона за Националната агенция за приходите, изразявам следното становище:

Законодателството допуска възможността няколко правни субекта да бъдат носители на правото на собственост по отношение на една и съща вещ или прехвърлимо имуществено право. Съсобствеността може да бъде породена от разнообразни юридически факти: правна сделка, наследствено правоприемство, прекратена съпружеска имуществена общност, изтекла придобивна давност при съвместно владение на определена вещ, регулация. Съгласно чл. 36 от Закона за съсобствеността съсобственост между държавата или общината от една страна и физически или юридически лица от друга може да бъде прекратена чрез делба, чрез продажба на частта на държавата или на общината, чрез отстъпване на

съсобствениците на друг равностоен имот или чрез откупуване на тяхната част при условия и по ред, определени от Министерския съвет.

Делбата е способ за прекратяване на съсобствеността, чийто краен ефект е нейното трансформиране в изключителна собственост, въз основа на постигнато между всички съделители съгласие относно начина на разпределяне на съсобственото имущество.

Съгласно чл. 3 от ЗДДС данъчно задължено по този закон лице е всяко лице, което извършва независима икономическа дейност, без значение от целите и резултатите от нея. Независима икономическа дейност е дейността на производители, търговци и лица, предоставящи услуги, включително в областта на минното дело и селското стопанство, както и упражняването на свободна професия, включително на частен съдебен изпълнител и нотариус. Независима икономическа дейност е и всяка дейност, осъществявана редовно или по занятие срещу възнаграждение, включително експлоатацията на материално и нематериално имущество с цел получаване на редовен доход от него.

**1. Данъчното третиране по ЗДДС на делба на съсобствени недвижими имоти между държавата и физически или юридически лица, при която в реален дял на юридическите или физически лица се поставя имот, който не превишава дела им в съсобствеността**

Когато в резултат на делбата в реален дял на съделителите се поставя имот, който не превишава дела им в съсобствеността, следва да се приеме, че това не представлява независима икономическа дейност, не е налице прехвърляне на собственост, а нейната концентрация – трансформирането на идеалния дял от съсобствеността в реален. Поради това делба, при която съделите получават в реален дял имот, равен на идеалния им дял в съсобствеността, е извън обхвата на ЗДДС и не подлежи на облагане с ДДС. В този смисъл и Решение на ВАС № 665 от 28.01.2004г. по а.д.3899/2003г.

**2. Данъчното третиране по ЗДДС на делба на съсобствени недвижими имоти между държавата и физически или юридически лица, при която в реален дял на юридическите или физически лица се поставя имот, който превишава притежаваните от тях права**

Когато в реален дял на някои от съделителите – физически или юридически лица се поставя имот, който превишава притежаваните от тях права, налице е уголемяване на дела им срещу заплащане на държавата или общината на пазарната стойност за разликата в площта, считаме, че доколкото по отношение на държавата или общината такива сделки не са инцидентни, а имат сравнително регулярен характер, което е източник на доход, определен на пазарен принцип. Поради това считаме, че по отношение на уголемяването на дела на съделителите – за разликата между идеалната част от съсобствеността и реалния дял, получен от юридическото или физическото лице в резултат от делбата, е налице независима икономическа дейност, предстваляваща доставка по смисъла на ЗДДС. Характерът на конкретната доставка – облагаема или освободена, се определя съобразно регалментацията на чл. 45 от ЗДДС. Когато предмет на делбата са нови сгради или части от тях и прилежащите към тях терени или вещни права върху тях, урегулирани поземлени имоти /УПИ/, и някои специфични обекти, в чл. 45, ал.5 от закона, тази доставка е облагаема. Относно приложението на чл. 45 от ЗДДС е издадено указание на изпълнителния директор на НАП изх.№ 91-00-261 от 04.09.2007 г. за данъчното третиране на доставки, свързани със земя и сгради, и вещни права върху тях.

Данъчното събитие на доставката е датата на влизане в сила на договора за делба. Тъй като доброволната делба на съсобствен между държавата и физически или юридически лица недвижим имот се осъществява при спазването на специфични изисквания и нормативно установена процедура, данъчното събитие за доставката във връзка с делбата възниква на датата, на която се осъществи последния факт от сложния фактически състав на делбата. По аргумент от чл.55, ал.3 от ЗДС това е издаването на заповед на областния управител и договор за делба между съделителите, освен ако в същите не е посочено друго.

Данъчната основа на тази доставка, определена съгласно чл. 26, ал.2 от ЗДДС включва всичко, получено от Областната управа или дължимо и от физическото или юридическо лице – съделител, за уголемяването на дела му – съответната пазарна цена на уголемяването, увеличена съгласно чл. 26, ал.3, т.1 от ЗДДС с дължимите във връзка с делбата местен данък на основание чл. 47, ал.3 от ЗМДТ и съответната на това уголемяване на реалния дял сума от режимните разноси, дължими съгласно § 3, ал.1 от ПЗР на ППЗДС.

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР  
НА НАЦИОНАЛНАТА АГЕНЦИЯ  
ЗА ПРИХОДИТЕ:**

**/КР.СТЕФАНОВ/**