

Сделки с недвижими имоти на строителното предприятие



РС Издателство и
Бизнес Консултации

Сделки с недвижими имоти на строителното предприятие

ISBN 978-619-7028-82-9

© 2019, първо издание

Автор: Евгени Рангелов

Президент: Георге Стратон

Генерален Директор: Огнян Благоев

Мениджър Редакционен Отдел: Николета Караджиева

Продуктов мениджър: Стела Василева

Изпълнителен Директор: Полина Трифонова

Арт Директор: Кристина Симеонова

Корица: Мирела Велчева

Техническа редакция: Кармен Христова

Обслужване на клиенти: Десислава Янакиева

Мобилен: 0877 954 760

e-mail: info@biznesidei.bg

Можете да се запознаете и с други продукти, публикувани от РС
Издателство и Бизнес консултации на: www.straton.bg

Съдържанието на книгата е актуално към ДВ, Брой: 77 от
01.10.2019 г.

DSO001

Всички права са запазени. Никаква част от настоящия текст не може да бъде възпроизведена, архивирана или предавана под никаква форма или чрез други механични или електронни средства, фотокопиране, аудио или видео запис, без писменото разрешение на издателя. Авторите и издателите не са отговорни за каквато и да е загуба, причинена на физическо или юридическо лице, което действа или се въздържа от действия, в резултат на прочита на материалите, публикувани в този документ

Към читателя,

Изграждането на един строеж е сложен и продължителен процес, който изисква подходяща организация на изпълнението, редовно финансиране, специалисти с познания в сферата на договорните отношения, технологията на строителното производство, трудовото законодателство, счетоводното отчитане и данъчното третиране на приходите и разходите.

Създаването на един недвижим имот започва от идеята на бъдещия собственик. След това усилията се насочват към придобиване на регулиран терен /УПИ/ или право на строеж, за които е утвърден градоустройствен план, отговарящ на идеята. Следва изработването и утвърждаването на инвестиционен проект и получаване на разрешение за строеж. Появява се договорът за строителство със специализирана строително-монтажна организация, контрол по време на изграждането на строежа. Разбира се, договорът за строителство не е единствен, когато трябва да се достави оборудване за строежа, да се осигурят

средства за финансиране, докато се стигне до приемането и въвеждането в експлоатация на готовия строеж. Казаното дотук далеч не изчерпва всички ангажименти на инвеститора и на строителя с държавни, общински и контролни органи. Безусловно, един твърде сложен и отговорен процес, за изпълнението на който има регламентирани строги правила в Закона за устройство на територията и договорите между участниците. Въпросите на качеството, документиранието и отчетността минават като червени нишки през целия срок на изграждане на проекта и, в крайна сметка, са основание за регистрация на завършения, новосъздаден строеж.

До 1988 година капиталното строителство у нас се ръководеше от законите по устройство на територията и от специалния Правилник за капиталното строителство. Приемайки принципите на пазарната икономика, освобождавайки цените, страната ни възприе договора като основния инструмент за уреждане на отношенията между участниците в инвестиционния процес, както и уредбата на Закона за устрой-

ството на територията - за отношенията на участниците с държавата.

Целта на настоящата книга не е да пише история на строителството у нас, която е богата и сложна, нито да даде цялостно решение на инвестиционния процес - от идеята до ключа, с всички юридически постановки и изисквания, а "да извади пред скоби" само една част от множеството практически действия при строителния процес, а именно - началото, когато се сключват сделките за придобиване на терен /УПИ/ или право на строеж и финалните действия, когато завършеният строеж се приема и въвежда в експлоатация, а по стар обичай „се тегли чертата“ и се прави сметката за счетоводни и данъчни цели. Разбира се, обект на внимание са и някои специфични моменти: етапи, незавършен вид и продажбите, замяната и други подобни.

Докато въпросите на сключването и оформянето на сделките с недвижими имоти се решава от специализираните органи на съда, нотариата, областните управи и пр. чрез уредбата

на вещното право и подготвени юристи, то въпросите за документирането, счетоводното отчитане и данъчното третиране на сделките с недвижими имоти, като присъща дейност на стопански и нестопански субекти, се осъществява от всички юридически лица в отношение с други юридически или физически лица. За тези действия са необходими специални знания, които не всяко предприятие притежава в достатъчна степен чрез съответните си специалисти.

Защо в темата е добавена и строителната продукция? Защото новото третиране на понятието “недвижим имот” по ЗДДС, съгласно изискванията на съответната Директива, разширява приложното поле на това понятие. Към него се добавя и третирането на правилата за отчитане на изпълнени строително-монтажни работи за готов строеж като “стока” или “услуга” по тълкуванието на КРМСФО 15.

Следва да отбележим, че националната методология на счетоводното отчитане не третира отрасловите счетоводства, в това число и

строителното. В рамките на общите, принципни правила следва всяко строително предприятие само да създаде своята вътрешна организация на отчитане, добра или лоша, и да я прилага за целите на данъчното облагане като приета принципно база. Слабостите в тази насока, с добавени недобронамерени действия за „модифициране“ резултатите и в крайна сметка за отклонение от данъчното облагане, носят вреда на отчетността и достоверността на сделките.

Настоящото издание е трето в рамките на последните 12 години, но ежегодните промени на данъчната законова уредба и на уредбата по устройство на територията, както и твърде остарялото търговско право на Част трета на Търговския закон /от 1996 г./, са достатъчно основание да се направят усилия за актуализиране на материята. Особено след значителните и съществени данъчни промени от 2018 и 2019 г.

Строителното производство е жизнено и му предстоят големи задачи със безвъзмездната помощ от ЕС по Европейските фондове. Това означава, че уредбата и практическите насоки

за счетоводно и данъчно третиране на недвижимите имоти и сделките с тях, за документирането им, са важни и необходими.

Авторът и Издателството се надяват, че предлаганата книга ще бъде в помощ на специалистите от предприятията, а те ще направят своите добронамерени предложения за подобряване на бъдещите издания.

Авторът

ГЛАВА ПЪРВА ВЕЩНИ ПРАВА И ВЕЩНОПРАВНИ ОТНОШЕНИЯ

Вещното право, като система от правни норми, регулира обществените отношения, възникващи във връзка с присвояването на предмети на природата или на продукти на човешкия труд. Това са отношения на **собственост върху специфични имуществени блага - вещи.**

Отличителни белези на **вещните отношения** са обектите и съдържанието на субективните права. Съгласно чл. 1 от Закона за собствеността /ЗС/, той урежда собствеността, другите вещни права, както и тяхното придобиване, изгубване, защита и владението и вписванията. Известни са и други определения на дефиниране на вещните отношения от различни автори.

Нормите на вещното право си взаимодействат с другите дялове на гражданското право,

както и с други правни отрасли: облигационното право, търговското право, наследственото право, семейното право, правото на интелектуалната собственост, административното право и наказателното право.

Източници на вещното право са: Конституцията, Решенията на Конституционния съд, международни двустранни спогодби, Закона за собствеността, други закони, които са специални по отношение на него, подзаконови актове, съдебни и неписани източници, както и добрите нрави.

Развитие на българското вещно право - Закон за нотариусите /1885 г./, Закон за давността /1898 г./, други закони до 1944 година. След тази година - Закон за планово изграждане на населените места /1949 г./, Закон за териториално и селищно устройство /1973 г./, Закон за държавните имоти /1948 г./, и други. След 1990 г. до 1996 г. - реституционни закони, приватизационни закони, Закон за кадастъра и имотния регистър, Закон за устройство на територията /ЗУТ/.

В последните години ролята и значението на вещните права и вещноправните отношения нарастнаха значително в рамките на обществените отношения. От една страна това е резултат на развитието на пазарните отношения у нас и в света, а от друга страна има многократно увеличение на международния обмен, което създава благоприятни условия за завишаване броя и стойността на сделките с недвижими имоти. Безспорно промените в националното законодателство улесняват този процес и създават добри условия за развитие на икономиката и, в това число, на сделките с недвижими имоти като съществена част от предпоставка за създаване и развитие на отраслови икономики.

Неразделна част от този процес са действията за отчитане на сделките с недвижими имоти и строителна продукция, като част от източниците за създаване и поддържане на недвижимите имоти. Обект на отчитане са и съпътстващите ги вещно-правни отношения между участниците в инвестиционния процес по създаване на недвижими имоти, както и за

тяхното управление и експлоатация. Данъчното третиране на сделките с недвижими имоти също е важна и неделима част от общия процес по инвестиране.

Подготовката, сключването и контрола по изпълнението на договор за създаване на недвижим имот е от компетенцията на юристи, познаващи вещното право, но останалите действия-документиране, счетоводно отчитане и данъчно третиране на сделките по нормите на ЗКПО и ЗДДС е в рамките на ежедневната практика на предприятията, стопански и нестопански юридически субекти. Именно тази част от сделките с недвижими имоти е предмет на следващите редове. За целта ще се използва законовата обосновка и подзаконовите актове, регламентиращи тази сфера, с помощта на счетоводната методология, конкретни примери и насоки за практически действия на предприятието.

1. Вещни права

Вещните права са субективни граждански права, които винаги за обект имат вещи. Те

дават възможност на своя носител да упражнява власт, въздействие върху определена вещ като проява на правото на собствена воля.

Вещните права имат **абсолютен характер**. За да упражни своето право носителят - лицето, което е техен носител, всички други правни субекти трябва да се въздържат от намеса върху същата вещ.

Законът признава и гарантира възможност на едно лице за пълно или ограничено господство по отношение на определена вещ (например на собственика да владее, да ползва и да се разпорежда).

Видове субективни вещни права:

а/ Право на собственост - основното и единственото вещно право. То е основа и за явления като съсобственост и етажна собственост, може да бъде **публична и частна**.

б/ Вещно право върху чужда вещ - това са ограничени вещни права като: право на строеж, право на надстройкаване, право на ползване, сервитути.

Вещните права се различават съществено от облигационните права. Те се признават за задоволяване на интереси. Носителят на вещно право задоволява своя интерес чрез непосредствено въздействие върху вещта, а въздействието се осъществява **като я владее, ползва или се разпорежда с нея.**

Вещи: понятие и видове

Вещ е всеки материален обект със самостоятелно и реално съществуване.

За вещите са характерни следните признаци: материалност (съществува обективно), обособеност (самостоятелност), възможно е и е позволено да се упражнява фактическа и юридическа власт над вещта, имат стойност и полезност, да са предвидени като обекти на правото (с правна норма); като **особени вещи** трябва да се отбележат: енергиите (приравнени са на движимите вещи), течни, газообразни, насипни - заемат формата на съд, в който са вложени, пари, ценни книжа, плодове (плодоотдаване само на движимите вещи), при-

надлежности, животни, части от човешкото тяло.

Класификации на вещите

а/ недвижими имоти и движими вещи (по терминологията на Закона за държавната собственост /ЗДС/ и Закона за общинската собственост /ЗОС/) – „имоти“ и „вещи“.

б/ потребими и непотребими (движими вещи);

в/ делими и неделими;

г/ в гражданския оборот и извън него;

д/ според връзката между тях - прости, сложни, главни, принадлежности;

е/ заместими и незаместими, индивидуални и родово определени;

ж/ съществуващи и бъдещи.

Не се спираме подробно на всички видове от възможните класификации, тъй като обект на нашия коментар са недвижимите имоти.

Съгласно чл. 110, ал. 1 от Закона за собствеността /ЗС/, **недвижими вещи** са:

- земята;

- растенията;

- сградите и другите постройки и въобще всичко, което по естествен начин или от действието на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката.

Трайно прикрепяване трябва да се има предвид не по отношение на продължителност, а по отношение на начин, т.е. ако отделянето би довело до увреждането или разрушаването на прикрепената вещ/ растение.

Видове недвижими имоти

а/ Земя - режимът на земята е уреден с Конституцията. Основна единица в Закона за кадастъра и имотния регистър е “поземленият имот”. Това е част от територията, вкл. и покритата с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

- в населените места основна единица е урегулираният поземлен имот /УПИ/. Това е имот, за който с подробен устройствен план /ПУП/ са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство /§ 5, т. 1 ДР на ЗУТ/.

В ДР на ЗУТ са дадени определения на различни видове обекти, като някои от тях не са недвижими имоти.

б/ основната група недвижими имоти са „застроените обекти“: жилищни и други сгради и постройки, гаражи, магазини, складове, вили, надземни, подземни и подводни строежи, укрепителни съоръжения, консервации и реставрации, огради, мрежи, съоръжения, техническа инфраструктура и благоустройство, реконструкция и преустройство и други, третирани в § 5, т. 38 на ДР на ЗУТ;

в/ като особен вид строеж са посочени в § 17, чл. 49 и 50 от ДР на ЗУТ **временните строежи**, които са характерни за дейността на строителните предприятия, предприемачите в строителството и големите инвестиционни строежи за нуждите на инвеститора. Някои от временните строежи, обаче, не са недвижими имоти /чл. 54 - 57 от ЗУТ/.

г/ **съоръжения**, когато са прикрепени трайно към земята, са недвижими имоти.

ВАЖНО!! Съгласно чл. 111, ал. 1 от ЗС разпоредбите за недвижимите вещи се прилагат и спрямо вещните права върху недвижимите имоти, ако законът не предвижда друго. Относно всички други права се прилагат разпоредбите, които се отнасят до движимите вещи /ал. 2/.

ВНИМАНИЕ!!! Освен тези правила и разпоредби за недвижимите вещи, при данъчното третиране на сделките с недвижими имоти за целите на ЗДДС се прилага специалното определение за “недвижими имоти” по т. 82 от ДР на ЗДДС.

Придобиване и изгубване правото на собственост

Правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по други начини, определени в закона.

Юридическите факти, по силата на които възникват или се прекратяват вещни права, се определят в правото като **способи за възник-**

ване и прекратяване на вещни права. В ЗС са регламентирани следните способности за придобиване на вещни права:

а/ **чрез правна сделка** /чл. 77 от ЗС/. За целите на нашия коментар по отчитане на сделките с недвижими имоти и вещни права следва да отбележим разпоредбата на **чл. 18 от Закона за задълженията и договорите** /ЗЗД/, който изисква договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти **да бъдат оформени с нотариална заверка.** Предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална форма, трябва да се сключи в писмена форма. Предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. Всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния договор.

Придобиването и разпореждането с недвижими имоти - частна държавна собственост, става по реда, предвиден в чл. 43 и следващите от Закона за държавната собственост,

придобиването и разпореждането с вещи - общинска собственост се урежда съгласно чл. 34 и следващите от Закона за общинската собственост.

б/ по давност;

в/ чрез добросъвестно владееене;

г/ други първични способности: приращение (собственикът на една вещь придобива собствеността върху всичко, което се съединява или инкорпорира с неговата вещь, по естествен или изкуствен начин); присъединяване, преработване, право на собственост върху изгубени вещи, намиране на съкровище;

д/ особени способности за придобиване право на собственост: чрез публична продан, по привидни сделки, чрез конститутивни съдебни решения;

е/ придобиване право на собственост чрез участие в жилищно-строителна кооперация или чрез групов строеж;

Да отбележим, че съгласно чл. 17 от Конституцията вещните отношения са отношения между равнопоставени субекти. Правото на