



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

НОРМАТИВНА
УРЕДБА



Чл. 33 от ЗДДФЛ

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРОДАЖБА ИЛИ ЗАМЯНА НА НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО (чл. 33, ал. 1 и 7 от ЗДДФЛ)

Облагаемият доход от продажба или замяна на недвижимо имущество, включително на ограничени вещни права върху такова имущество, се определя, като положителната разлика между продажната цена и цената на придобиване на имуществото се намалява с 10 на сто разходи.



Когато продажната цена се плаща на части в различни данъчни години, за всяка от тези данъчни години облагаемият доход се определя по следната формула:

$$ОДДГ = [(ПЦ - ЦП) - 0,10 \times (ПЦ - ЦП)] \times \frac{ЧПП}{ПЦ},$$

където:

ОДДГ е облагаемият доход за данъчната година;

ПЦ е продажната цена;

ЦП е цената на придобиване;

ЧПП е частично полученото плащане през данъчната година.

ПРИМЕР:

продажна цена – 40 000 лв.;

цена на придобиване – 30 000 лв.;

частично получено плащане през годината – 20 000 лв.

Разликата между продажната цена и цената на придобиване е 10 000 лв. (40 000 – 30 000), а съотношението между частично полученото плащане и продажната цена е 0,5 (20 000/40 000).

**ОДДГ = (10 000 – 0,10 x 10 000) x 0,5 = (10 000 – 1000) x 0,5 = 9000 x 0,5 = 4500 лв.
е размерът на облагаемия доход за съответната данъчна година**



**ОБЛАГАЕМ ДОХОД
ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО**



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРОДАЖБА ИЛИ ЗАМЯНА НА ДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО

(чл. 33, ал. 2, 3, 4 и 8 от ЗДДФЛ)

I. ПРОДАЖБА ИЛИ ЗАМЯНА НА ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА, ПРОИЗВЕДЕНИЯ НА ИЗКУСТВОТО, ПРЕДМЕТИ ЗА КОЛЕКЦИИ И АНТИКВАРНИ ПРЕДМЕТИ

Облагаемият доход е положителната разлика между продажната цена и цената на придобиване при продажба или замяна на:

- пътни, въздухоплавателни и водни превозни средства;
- произведения на изкуството, предмети за колекции и антикварни предмети.



Когато продажната цена се плаща на части в различни данъчни години, за всяка от тези данъчни години облагаемият доход се определя по следната формула:

$$ОДДГ = (ПЦ - ЦП) \times \frac{ЧПП}{ПЦ}$$

където:

ОДДГ е облагаемият доход за данъчната година;

ПЦ е продажната цена;

ЦП е цената на придобиване;

ЧПП е частично полученото плащане през данъчната година.

ПРИМЕР:

продажна цена – 40 000 лв.;

цена на придобиване – 30 000 лв.;

частично получено плащане през годината – 20 000 лв.

Разликата между продажната цена и цената на придобиване е 10 000 лв. (40 000 – 30 000), а съотношението между частично полученото плащане и продажната цена – 0,5 (20 000/40 000).

ОДДГ = 10 000 x 0,5 = 5000 лв. е размерът на облагаемия доход за съответната данъчна година



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

II. ПРОДАЖБА ИЛИ ЗАМЯНА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ТЪРГОВИЯ С ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА

Облагаемият доход от продажба или замяна на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, включително виртуални валути, както и от търговия с чуждестранна валута се определя, като сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка, се намалява с 10 на сто разходи.

Реализираната печалба/загуба за всяка сделка от продажба на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, включително виртуални валути, както и от търговия с чуждестранна валута се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Когато финансови активи от един вид, издадени от едно лице, са с различни цени на придобиване и впоследствие се продава част от тях и не може да бъде доказано коя част се продава, цената на придобиване на всеки един от тях е средно претеглената цена, определена въз основа на цената на придобиване на държаните към датата на продажбата финансови активи от същия вид и издател.



МАРЪ
МАРЪЧНИК ЗА ДАНЪЦИТЕ ВЪРХУ ДОХОДИТЕ НА ФИЗИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, 2025

ВНИМАНИЕ! При продажба или замяна на финансов актив, доходът се смята за придобит към датата на прехвърлянето на финансовия актив. (Виж фиш I.6)



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ПРИ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕ НА ЕДНОЛИЧЕН ТЪРГОВЕЦ (чл. 33, ал. 11 от ЗДДФЛ)

Облагаемият доход при прехвърляне на предприятието на едноличния търговец със заличаване на едноличния търговец е положителната разлика между определената с договора продажна цена и собствения капитал на предприятието.

ПРИМЕР: Едноличен търговец прехвърля предприятието си със заличаване чрез сделка по реда на чл. 15 от *Търговския закон*, като продажната цена е в размер на 30 000 лв. Как ще се изчисли облагаемият доход в този случай, като се има предвид, че балансовата стойност на активите и на пасивите на предприятието към датата на прехвърлянето са съответно 25 000 лв. и 15 000 лв.? В конкретния пример изчисленията се извършват в следната последователност:

1. Определя се размерът на собствения капитал на предприятието:

$$25\ 000 - 15\ 000 = 10\ 000 \text{ лв.}$$

2. Изчислява се облагаемият доход от сделката:

НАРЪЧНИК ЗА ДАНЪЦИТЕ ВЪВЪХ ДОХОДИТЕ НА ФИЗИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, 2025

$$30\ 000 - 10\ 000 \text{ лв.} = 20\ 000 \text{ лв.}$$



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО



ВНИМАНИЕ!

1. При прехвърляне на предприятие на едноличен търговец със заличаване на едноличния търговец, доходът се смята за придобит на датата на вписване на прехвърлянето със заличаване на едноличния търговец (**Виж фиш I.6**).
2. Доходите от прехвърляне на предприятие на едноличен търговец без заличаване на едноличния търговец се третираат като доходи от стопанска дейност като едноличен търговец (**Виж фиш П.П.3**).

ДАНЪЧНО ТРЕТИРАНЕ НА ДОХОДИТЕ, ПОЛУЧЕНИ ПО ДОГОВОР ЗА ЛИЗИНГ (чл. 33, ал. 9 и 10 от ЗДФЛ)

Доходът, получен във връзка с предоставяне на имущество по договор за лизинг, в който изрично е предвидено прехвърляне на правото на собственост върху имуществото, подлежи на облагане независимо от обстоятелствата по чл. 13 от ЗДФЛ.

Облагаемият доход се определя по следната формула:

$$ОДДГ = [(ДЦ - ЦП) - 0,10 \times (ДЦ - ЦП)] \times \frac{ПВ}{ДЦ}$$

където:

ОДДГ е облагаемият доход за данъчната година;

ДЦ е определената по договора цена на имуществото;

ЦП е цената на придобиване;

ПВ са получените вноски през данъчната година без съдържащите се в тях лихви.



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

ПРИМЕР:

определена по договора цена на имуществото – 40 000 лв.;

цена на придобиване – 30 000 лв.;

получени вноски през годината (без лихвите) – 20 000 лв.

Разликата между определената по договора цена на имуществото и цената на придобиване е 10 000 лв. (40 000 – 30 000), а съотношението между получените вноски през годината и определената по договора цена на имуществото - 0,5 (20 000/40 000).

$$\text{ОДДГ} = (10\,000 - 0,10 \times 10\,000) \times 0,5 = (10\,000 - 1000) \times 0,5 = 9000 \times 0,5 \\ = 4500 \text{ лв.}$$

При прекратяване на договор за лизинг, в който изрично е предвидено прехвърляне правото на собственост, преди изтичане срока на договора и без да се прехвърли правото на собственост върху движимото или недвижимото имущество - предмет на договора, неподлежащите на връщане лизингови вноски се смятат за доход от ползване на имущество, придобит към момента на прекратяването. В тези случаи облагаемият доход на местните физически лица се определя по реда на чл. 31 (Виж фиш П.Ш.8) и се намалява с определения по формулата на чл. 33, ал. 9 облагаем доход, като в този случай "ПВ" е сумата на неподлежащите на връщане вноски по договора за лизинг, получени през предходни данъчни години.



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

ПРИМЕР:

Физическо лице е сключило договор за лизинг, в който изрично е предвидено да се прехвърли правото на собственост върху недвижим имот. Определената по договора цена на имуществото е 100 000 лв. Цената на придобиване на недвижимия имот е 30 000 лв. Договорът е сключен на 15.10.2024 г., като до 31.12.2024 г. лицето е получило вноски (без съдържащите се в тях лихви), както следва:

- на 15.11. 2024 г. – 1000 лв.;
- на 15.12.2024 г. – 1000 лв.;

В годишната данъчна декларация за 2024 г. облагаемият доход е определен по формулата към чл. 33, ал. 9 от ЗДДФЛ по следния начин:

$$/(100\ 000 - 30\ 000) - 0,10 \times (100\ 000 - 30\ 000)/ \times 2000/100\ 000 =$$

$$/70\ 000 - 7000/ \times 0,02 = 63\ 000 \times 0,02 = 1260 \text{ лв.}$$

През 2025 г. лицето е получило още две вноски по договора, както следва:



ВНИМАНИЕ!

- Д 1. Придобитите вноски по договор за лизинг, в който не е изрично предвидено прехвърлянето на правото на собственост върху имуществото, се третираат като доходи от л наем. **(Виж фиш П.П.8 и фиш П.П.9)**
3. 2. Лихвите по договор за лизинг, придобити от местно физическо лице, се третираат като е доходи от други източници, без оглед клаузите на договора. **(Виж фиш П.П.12 и п фиш П.П.13)**
2. 3. Начислените/изплатените в полза на чуждестранни физически лица доходи от:
 - ✓ продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на недвижимо имущество;
 - ✓ вноски по договор за лизинг, в който изрично е предвидено прехвърляне на правото на собственост на недвижимо имущество
 - ✓ продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна по чл. 38, ал. 5 от ЗДДФЛ, се облагат с окончателен данък по реда на НАРЪЧНИК ЗА ДАНЪЦИТЕ ВЪРХУ ДОХОДИТЕ НА ФИЗИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, 2025 чл. 37 от ЗДДФЛ, когато не са реализирани чрез определена база в страната. **(Виж фиш П.П.1)**



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРОДАЖНАТА ЦЕНА (чл. 33, ал. 5 от ЗДДФЛ)

Продажната цена включва всичко придобито от лицето във връзка с продажбата/замяната, включително възнаграждение, различно от пари.

Относно остойностяването на непаричните доходи, определянето на датата на придобиването им и съдържанието на понятието „пазарна цена” – **Виж фиш I.5 и фиш I.6**



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

Цената на **ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРИДОБИВАНЕ** (чл. 33, ал. 6 от ЗДДФЛ)

- ✓ докуме
- ✓ документално доказаната цена на придобиване на имуществото, увеличена с документално доказаното доплащане, дължимо от физическото лице - в случаите на замяна с доплащане (т. 2);
- ✓ нула - когато няма документално доказана цена на придобиване, включително за имущество, придобито по дарение, или за акции и дялове, получени при разпределение на печалба или друг източник на собствен капитал; Цената на придобиване е нула и при последваща продажба или замяна на поземлен имот в случаите по чл. 33, ал. 6, т. 8, включително на ограничени вещни права върху него (т. 3);
- ✓ документално доказаното доплащане, дължимо от физическото лице - в случаите на замяна с доплащане, когато няма документално доказана цена на придобиване на имуществото (т. 4);
- ✓ частта от непаричната вноска, вписана в учредителния договор, в дружествения договор или в устава на търговско дружество, съответстваща на продадените или на заменените акции и дялове - в случаите на направени непарични вноски в търговско дружество, когато вноската има за предмет имущество, доходите от продажбата или замяната на което са необлагаеми по смисъла на чл. 13, ал. 1 към датата на вписване на вноската в търговския регистър (т. 5);
- ✓ пазарната цена по чл. 10, ал. 4 на имуществото, придобито при замяна - в случаите на продажба/замяна на имущество, придобито при замяна (т. 6);
- ✓ документално доказаната цена на придобиване на имуществото, актуализирана до 1997 г. включително с общия индекс на потребителските цени, обявен от Националния статистически институт - в случаите на продажба или замяна на имущество, придобито преди 1 януари 1998 г. (т. 7);
- ✓ документално доказаната цена на придобиване на поземления имот, съответстваща на частта, за която е учредено право на строеж - в случаите на учредяване право на строеж (т. 8);
- ✓ документално доказаната цена на придобиване на имуществото – предмет на непарична вноска в търговско дружество – в случаите на продажба или замяна на акции и дялове, получени за направени непарични вноски в търговско дружество, с изключение на случаите по чл. 33, ал. 6, т. 5 от ЗДДФЛ (т. 9);



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

- ✓ данъчната стойност на имуществото към момента на заличаването на едноличния търговец от търговския регистър - в случаите на заличаване на едноличен търговец, когато имуществото на предприятието е преминало към физическото лице – собственик (т. 10);
- ✓ когато предмет на непарична вноска в търговско дружество са акции и дялове, получени срещу направени непарични вноски в друго търговско дружество, при продажба или замяна на новопридобитите акции и дялове, с изключение на случаите по чл. 38, ал. 7 от ЗДФЛ, цената на придобиване е документално доказаната цена на придобиване на имуществото, което първоначално е било предмет на непарична вноска, ако към датата на вписването ѝ в търговския регистър доходите от продажбата или замяната на това имущество са облагаеми по смисъла на този закон (т. 11).

ЛЕГАЛНИ ДЕФИНИЦИИ

„Произведения на изкуството” **ПРАВИЛО** на ЗДДС (Виж фиш I. 8)

„Предмети за колекции” - § 1, т. 21 от ДР на ЗДДС (Виж фиш I. 8)

„Антикварни предмети” - § 1, т. 22 от ДР на ЗДДС (Виж фиш I. 8)

„Собствен капитал на предприятието” е разликата между балансовата стойност на активите и балансовата стойност на пасивите на предприятието (§ 1, т. 32 от ДР на ЗДФЛ).

„Договор за лизинг” - чл. 342 от *Търговския закон* (Виж фиш П.Ш.8)

„Средно претеглена цена” е цената, която се определя по следната формула



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

$$СПЦ = \frac{ЦП_1 \times БР_1 + ЦП_2 \times БР_2 + \dots + ЦП_n \times БР_n}{БР_1 + БР_2 + \dots + БР_n},$$

където:

СПЦ е средно претеглена цена;

ЦП_{1,2...n} е цената на придобиване на съответния финансов актив;

БР_{1,2...n} е броят на финансовите активи, придобити на цена ЦП_{1,2...n}.

(§ 1, т. 47 от ДР на ЗДФЛ)

"Данъчна стойност" за целите на чл. 33, ал. 6, т. 10 е тази по смисъла на чл. 53, ал. 4 от *Закона за корпоративното подоходно облагане* (§ 1, т. 57 от ДР на ЗДФЛ). Данъчната стойност е данъчната амортизируема стойност на актива, намалена с начислената данъчна амортизация за него (чл. 53, ал. 4 от ЗКПО).

"Виртуални валути" са тези по смисъла на § 1, т. 24 от допълнителните разпоредби на *Закона за мерките срещу изпирането на пари* (§ 1, т. 63 от ДР на ЗДФЛ).

"Виртуални валути" са цифрово представяне на стойност, която не се емитира или гарантира от централна банка или от публичен орган, не е непременно свързана със законово установена валута и няма правния статут на валута или на пари, но се приема от физически или юридически лица като средство за обмяна и може да се прехвърля, съхранява и търгува по електронен път (§1, т. 24 от ДР на *Закона за мерките срещу изпирането на пари*).

ПРИМЕР № 1:

Физическо лице е придобило акции, издадени от „А” АД, по цени на придобиване, както следва:

10 бр. x 10 лв. = 100 лв.

10 бр. x 15 лв. = 150 лв.



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

20 бр. x 20 лв. = 400 лв.

15 бр. x 18 лв. = 270 лв.

През данъчната година лицето продава 45 бр. от акциите на „А” АД, като продажната цена за всяка акция е 22 лв. Как в конкретния случай ще се определи резултатът от реализираната сделка – печалба/загуба? Как се определя облагаемият доход?

1. Изчислява се продажната цена на акциите:

22 лв. x 45 бр. = 990 лв.

2. Изчислява се средно претеглена цена на придобиване на акциите, като се прилага формулата по т. 47 на § 1 от ДР на ЗДДФЛ:

$$\frac{10 \times 10 + 10 \times 15 + 20 \times 20 + 15 \times 18}{10 + 10 + 20 + 15} = \frac{100 + 150 + 400 + 270}{55} = \frac{920}{55} = 16,73$$

16,73 лв. е средно претеглената цена на придобиване на 1 акция, а за продадените 45 бр. акции – 752,85 лв.

3. Изчислява се резултатът от сделката, като разлика между продажната цена и цената на придобиване:

$$990 - 752,85 = \mathbf{237,15 \text{ лв.}}$$

В конкретния случай резултатът от сделката е печалба.

4. В случай, че лицето няма други доходи от продажба или замяна на финансови активи, облагаемият доход ще се определи като получената печалба се намали с 10 на сто разходи:

$$237,15 - 23,72 = \mathbf{213,43 \text{ лв.}}$$

ПРИМЕР № 2:

Документално доказаната цена на придобиване на поземлен имот е 100 000 лв.

Върху ½ от имота е учредено право на строеж за 200 000 лв. Документално



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

доказаната цена на придобиване в този случай ще бъде 50 000 лв. (½ част от документално доказаната цена на придобиване на имота). По-късно е продаден целият поземлен имот – в този случай документално доказаната цена на придобиване на имота ще бъде 50 000 лв. (другата ½ част от документално доказаната цена на поземления имот, за която не е приложена разпоредбата на чл. 33, ал. 6, т. 8 от ЗДДФЛ и за която документално доказаната цена ще бъде равна на нула).

ПРИМЕР № 3:

През 2016 г. едноличен търговец е закупил автомобил за 20 000 лв. и същият е заведен в счетоводството на предприятието като дълготраен материален актив. На 10.10.2024 г. едноличният търговец е заличен. На 14.03.2025 г. физическото лице продава автомобила за 3000 лв.

Въпроси:

1. Доходът от продажбата на автомобила облагаем доход ли е за физическото лице?

На основание чл. 13, ал. 1, т. 2, буква "а" от ЗДДФЛ, доходът от продажбата на автомобила в конкретния пример е облагаем доход. Датата на придобиване на автомобила от физическото лице е 10.10.2024 г., съгласно разпоредбата на чл. 33, ал. 6, т. 10 от същия закон, а датата на продажбата е 14.03.2025 г., т.е. периодът между датата на придобиване и датата на продажбата е по-малък от 1 година.

2. Как се определя облагаемият доход?



ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

Продажната цена е 3000 лв. Документално доказаната цена е "0", защото дълготрайният материален актив е напълно амортизиран към датата на придобиването му от физическото лице (10.10.2024 г.).

Облагаем доход: $3000 - 0 = 3000$ лв.

При данъчна ставка 10%, размерът на данъка е 300 лв.