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 евро;
цена на придобиване – 30 000 евро;
частично получено плащане през годината – 20 000 евро
Разликата между продажната цена и цената на придобиване е 10 000 евро (40 000 – 30 000), а съотношението между частичното 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 евро е размерът на облагаемия доход за съответната данъчна година

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

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 евро;
цена на придобиване – 30 000 евро;
частично получено плащане през годината – 20 000 евро
Разликата между продажната цена и цената на придобиване е 10 000 евро (40 000 – 30 000), а съотношението между частичното полученото плащане и продажната цена – 0,5 (20 000/40 000).

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

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

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 криптоактиви, както и от търговия с друга валута, различна от еврото, 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 криптоактиви, както и от търговия с друга валута, различна от еврото, 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.

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

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

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 евро. 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 евро и 15 000 евро? В конкретния пример изчисленията се извършват в следната последователност:

1. Определя се размерът на собствения капитал на предприятието:

   25 000 – 15 000 = 10 000 евро

2. Изчислява се облагаемият доход от сделката:

   30 000 – 10 000 лв. = 20 000 евро

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

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 третират като доходи от стопанска дейност като едноличен търговец **(Виж фиш II.III.3).**

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

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 ЗДДФЛ.

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.

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

ПРИМЕР:

определена по договора цена на имуществото – 40 000 евро;

цена на придобиване – 30 000 евро;

получени вноски през годината (без лихвите) – 20 000 евро

Разликата между определената по договора цена на имуществото и цената на придобиване е 10 000 евро (40 000 – 30 000), а съотношението между получените вноски през годината и определената по договора цена на имуществото - 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 евро

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 II.III.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.**

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 евро. Цената на придобиване на недвижимия имот е 30 000 евро. Договорът е сключен на

15.10.2026 г., като до 31.12.2026 г. лицето е получило вноски (без съдържащите се в тях лихви), както следва:

- на 15.11. 2026 г. – 1000 евро;
- на 15.12.2026 г. – 1000 евро;

В годишната данъчна декларация за 2026 г. облагаемият доход следва да се определи по формулата към чл. 33, ал. 9 от ЗДДФЛ по следния начин:

/(100 000 – 30 000) – 0,10 х (100 000 – 30 000)/ х 2000/100 000 =

/70 000 – 7000/ х 0,02 = 63 000 х 0,02 = 1260 евро

През 2027 г. лицето получава още две вноски по договора, както следва:

- на 15.01.2027 г. – 1000 евро;
- на 15.02.2027 г. – 1000 евро;

Договорът се прекратява на 14 март 2027 г., като внесените до този момент лизингови вноски не подлежат на връщане. На основание чл. 33, ал. 10 от ЗДДФЛ, доходът е в размер на 4000 евро, а облагаемият доход по чл. 31 от З

д

е

ВНИМАНИЕ!

1. Придобитите вноски по договор за лизинг, в който не е изрично предвидено прехвърлянето на правото на собственост върху имуществото, се третират като доходи от наем. **(Виж фиш II.III.8 и фиш II.III.9)**

2. Лихвите по договор за лизинг, придобити от местно физическо лице, се третират като доходи от други източници, без оглед клаузите на договора. (**Виж фиш II.III.12 и фиш II.III.13)**

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 чл. 37 от ЗДДФЛ, когато не са реализирани чрез определена база в страната. **(Виж фиш III.I.1)**

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

Цената на придобиване, в зависимост от конкретния случай, е:

- ✓ документално доказаната цена на придобиване на имуществото (т. 1);
- ✓ 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);
- ✓ докуме рична вноска в търго , получени за направени непарични вноски в търговско дружество, с изключение на случаите по чл. 33, ал. 6, т. 5 от ЗДДФЛ (т. 9);

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

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

ОБЛАГАЕМ ДОХОД
ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

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 ЗДДФЛ, 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” - § 1, т. 20 от ДР 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 ЗДДФЛ).**

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

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

ПРАВИЛО

$$СПЦ = \frac{ЦП_1 x БР_1 + ЦП_2 x БР_2 + ... + ЦП_n x БР_n}{БР_1 + БР_2 + ... + БР_n},$$

където:

СПЦ е средно претеглена цена;

ЦП1,2...n е цената на придобиване на съответния финансов актив;

БР1,2...n е броят на финансовите активи, придобити на цена ЦП1,2...n.

(§ 1, т. 47 от ДР на ЗДДФЛ)

"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 ЗДДФЛ). Данъчната стойност е данъчната амортизируема стойност на актива, намалена с начислената данъчна амортизация за него (чл. 53, ал. 4 от ЗКПО).**

"Криптоактиви" са тези по смисъла на § 1, т. 6 от допълнителните разпоредби на ***Закона за пазарите на криптоактиви.*** (§ 1, т. 63 от ДР на ЗДДФЛ).

"Криптоактив" е понятие по смисъла на **чл. 3, параграф 1, т. 5 от Регламент (ЕС) 2023/1114**. (§1, т. 6 от ДР на ***Закона за пазарите на криптоактиви***).

„Криптоактив“ означава цифрово представяне на стойност или право, което може да бъде прехвърляно и съхранявано електронно посредством технология на децентрализирания регистър или друга подобна технология (чл. 3, параграф 1, т. 5 от ***Регламент (ЕС) 2023/1114 на Европейския парламент и на Съвета от 31 май 2023 година относно пазарите на криптоактиви и за изменение на регламенти (ЕС) № 1093/2010 и (ЕС) № 1095/2010 и на директиви 2013/36/ЕС и (ЕС) 2019/1937***).

ПРИМЕР № 1:

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

10 бр. х 10 евро = 100 евро

10 бр. х 15 евро = 150 евро

20 бр. х 20 евро = 400 евро

15 бр. х 18 евро = 270 евро

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

През данъчната година лицето продава 45 бр. от акциите на „А" АД, като продажната цена за всяка акция е 22 евро. 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 евро х 45 бр. = 990 евро

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

$$\frac{10x10 + 10x15 + 20x20 + 15x18}{10 + 10 + 20 + 15} = \frac{100 + 150 + 400 + 270}{55} = \frac{920}{55} = 16,73$$

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

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

990 - 752,85 = **237,15 евро**

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 = **213,43 евро**

ПРИМЕР № 2:

Документално доказаната цена на придобиване на поземлен имот е 100 000 евро Върху ½ от имота е учредено право на строеж за 200 000 евро. Документално доказаната цена на придобиване в този случай ще бъде 50 000 евро (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 евро (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 2019 г. едноличен търговец е закупил автомобил за 35 000 лв. и същият е заведен в счетоводството на предприятието като дълготраен материален актив. На 10.10.2025 г. едноличният търговец е заличен. На 14.03.2026 г. физическото лице продава автомобила за 3000 евро.

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 10.10.2025 г., съгласно разпоредбата на чл. 33, ал. 6, т. 10 от същия закон, а датата на продажбата е 14.03.2026 г., т.е. периодът между датата на придобиване и датата на продажбата е по-малък от 1 година.

2. Как се определя облагаемият доход?

Продажната цена е 3000 евро. Документално доказаната цена е “0”, защото дълготрайният материален актив е напълно амортизиран към датата на придобиването му от физическото лице (10.10.2025 г.).

Облагаем доход: 3000 – 0 = 3000 евро

ОТГОВОРНИ ДНЕС. СИГУРНИ ЗА УТРЕ.

ОБЛАГАЕМ ДОХОД ОТ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА ИЛИ ИМУЩЕСТВО

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