



## ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА НЕДВИЖИМИ ВЕЩИ

### ОСВОБОДЕНИ ДОСТАВКИ С ПРАВО НА ИЗБОР ДА БЪДАТ ОБЛАГАЕМИ ЧЛ. 45, АЛ. 1, 3 И 4 ОТ ЗДДС



Прехвърлянето на правото на собственост върху земя, учредяването или прехвърлянето на ограничени вещни права върху земя, както и отдаването ѝ под наем или аренда.



Доставката на сгради или на части от тях, които не са нови, доставката на прилежащите към тях терени, както и учредяването и прехвърлянето на други вещни права върху тях.



Отдаването под наем на сграда или на част от нея за жилище на физическо лице, което не е търговец.



Учредяването или прехвърлянето на право на строеж се смята за освободена доставка по чл. 45, ал. 2 от ЗДДС до момента на издаването на разрешение за строеж на сградата, за която се учредява или прехвърля правото на строеж.



## ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА НЕДВИЖИМИ ВЕЩИ

### ОБЛАГАЕМИ ДОСТАВКИ



Прехвърляне право на собственост върху нови сгради.

Прехвърлянето на право на собственост върху урегулиран поземлен имот по смисъла на ЗУТ, с изключение на прилежащия терен към сгради, които не са нови.

Прехвърлянето на право на собственост на прилежащи терени към нови сгради, както и учредяването и прехвърлянето на други вещни права върху тези терени.

Прехвърлянето на право на собственост или други вещни права на оборудване, машини, съоръжения и постройки, неподвижно закрепени към земята или изградени под повърхността ѝ.

Прехвърлянето на право на собственост или други вещни права на къмпинги, караванни паркове, ваканционни лагери, паркингови площи и други подобни.



## ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА НЕДВИЖИМИ ВЕЩИ

- 1. Място на изпълнение:** мястото, където се намира недвижимия имот (чл. 21, ал. 4, т. 1 от ЗДДС);
- 2. Документиране:** чрез фактура;
- 3. Данъчна основа** - по общия ред - чл. 26 или 27 от ЗДДС;  
От 01.01.2012 г. специфичната регулация на данъчната основа отпада за доставките на:  
- земя, която е урегулиран поземлен имот по смисъла на *Закона за устройство на територията*, с изключение на прилежащ терен към сгради, които не са нови;  
- нови сгради или на части от тях и прилежащия им терен.

Виж становище на НАП с изх. № 91-00-261/04.09.2007 г.

### ДЕФИНИЦИИ

#### **Нова сграда** – сграда, която:

- към датата, на която данъкът е станал изискуем, е с етап на завършеност “груб строеж”,

или

- към датата, на която данъкът е станал изискуем, не са изтекли 60 месеца, считано от датата, на която е издадено разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация по реда на ЗУТ,

или

- която отговаря на следните условия:

- ✓ представлява части, обособени като самостоятелни обекти от съществуващи сгради в резултат на извършено надстрояване и/или допълващо застрояване, и тези части може да бъдат обект на отделни доставки или представляват сгради, за които направените преки разходи за извършване на реконструкция, основно обновяване и/или преустройство са не по-малко от една трета от пазарната цена на тези сгради към датата, на която е издадено ново разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация по реда на ЗУТ,

и

- ✓ към датата, на която данъкът за доставката им е станал изискуем, не са изтекли 60 месеца, считано от датата, на която е издадено ново разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация по реда на ЗУТ.

#### **Прилежащ терен към сграда** - § 1, т. 6 от ДР на ЗДДС.

Сумата от застроената площ по смисъла на ЗУТ и площта около застроената площ, определена на база отстояние 3 м от външните очертания на всяка от ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж на сградата, в рамките на урегулирания поземлен имот.