

5.6. ПРОДАЖБА на Дълготрайни Активи и Инвентар**5.6.4. Продажба на Стара Сграда с УПИ****НОТАРИАЛЕН АКТ****ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

Днес, 01.05.2012 год., пред мен Иванка Иванова Иванова - НОТАРИУС, с район на действие съдебния район на Районен Съд София, се явиха лицата:

1) "АЛФА" ЕООД с ЕИК 111222333, София 1000 – ул. Алабин 100, представлявано от Иван Иванов, наричан по-долу за краткост ПРОДАВАЧ, от една страна, и

2) "ДЕЛТА" ЕООД с ЕИК 444555666, София 1000 – бул. Витоша 100, представлявано от Петър Петров, наричано по-долу за краткост КУПУВАЧ, от друга страна,

които заявиха, че сключват следния договор за покупко-продажба на недвижим имот:

I. "АЛФА" ЕООД продава на "ДЕЛТА" ЕООД, следния свой недвижим имот:

ОФИС СГРАДА, на 5 етаж, находяща се на бул. „Витоша” № 160 в град София, със застроена площ от 400 кв.м. (20х20м.) и обща разгърната застроена площ 2 000 кв.м., въведена в експлоатация на 01.02.2000 год., заедно с Урегулиран Поземлен Имот от 1 200 кв.м. по регулационния план на град София, върху който сградата е построена.

Общата данъчната оценка за имота е 750 000,00 лева, съгласно удостоверение за данъчна оценка, издадено от Столична Община.

II. Описаните по предходния раздел недвижими имоти се продават за сумата от 1 550 000,00 лева, от които 1 200 000,00 лева за офис сградата, 100 000,00 лева за прилежащият към нея терен и 250 000,00 лева, без включен ДДС, за останалата част от Урегулирания Поземлен Имот, върху който сградата е построена. Посочената в предходното изречение цена е платена от Купувача на Продавача в деня на подписване на този нотариален акт.

III. "ДЕЛТА" ЕООД заявява, че е съгласен и купува описаните в раздел I от този нотариален акт недвижим имот срещу упомената в раздел II цена и при условията на настоящия нотариален акт.

VI. Разноските по настоящия нотариален акт – местен данък, нотариални такси и държавна такса, се поемат от купувача.

При съставянето на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост на продавача и изпълнението на особените изисквания на закона: Нотариален Акт за недвижимия имот; Скица; Удостоверение за данъчна оценка; Протоколи от решенията на купувача и продавача; Извлечение от търговския регистър за купувача и продавача; Декларации по чл. 264 от ДОПК; Квитанции за платени такси.

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|-----------|
| № 0000000200 | | ФАКТУРА | | | | дата: 01.05.2012 | |
| ПОЛУЧАТЕЛ (купувач) | | | | (продавач) ДОСТАВЧИК | | | |
| ДЕЛТА ЕООД | | | | АЛФА ЕООД (ние) | | | |
| ЕИК: 444555666 | | ИН по ЗДДС: BG444555666 | | ЕИК: 111222333 | | ИН по ЗДДС: BG111222333 | |
| адрес: 100София 1000, бул. Витоша 100 | | | | адрес: София 1000, ул. Алабин | | | |
| № | описание на стоката или услугата | | | мярка | Колич. | ед. цена | общо |
| 1 | Офис сграда (стара) | | | бр. | 1 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| 2 | Прилежащ терен към офис сградата (26м. X 26м. = 676 кв.м.) | | | бр. | 1 | 100 000 | 100 000 |
| 3 | Неприлежащо към сградата УПИ (1 200 кв.м. – 676 кв.м. = 524 кв.м.) | | | бр. | 1 | 250 000 | 250 000 |
| | (Към данъчната основа се добавят: - 38 750 лева местен данък; - 1 550 лева такса вписване за Агенцията по Вписванията; - 3 000 лева нотариална такса. ОБЩО - 43 300 лева Облагаемата с ДДС част от сделката е: (250 000 / 1 550 000) * 100 = 16,13% тоест, данъчната основа на неприлежащото към сградата УПИ ще бъде увеличена с 6 985 лева) | | | | | | |
| начин на плащане: | | | в брой | дата на доставка или плащане: | | сума: | 1 550 000 |
| срок за плащане: | | X | с платежно нареждане | 01.05.2012 | | данъчна основа: | 256 985 |
| 01.05.2012 | | | с насрещно прихващане | място: | София | ДДС 20%: | 51 397 |
| основание за 0% ДДС: | | | | | сума за плащане: | | 1 601 397 |

ОПИСАНИЕ на стопанската операция: Продаваме **ОФИС СГРАДА**, на 5 етаж, находяща се на бул. „Витоша” № 160 в град София, със застроена площ от 400 кв.м. (20х20м.) и обща разгърната застроена площ 2 000.00 кв.м., въведена в експлоатация на 01.02.2000 год., заедно с Урегулиран Поземлен Имот от 1 200.00 кв.м. по регулационния план на град София, върху който сградата е построена. По сделката е дължим местен данък за придобиването на недвижим

имот в размер на 38 750.00 лв. (2,5%), нотариална такса 3 000.00 лв. без ДДС, такса регистрация в Агенцията по вписванията 1 550.00 лв. (0,1%). Плащането е извършено в дена на сделката по банков път. Сградата е с отчетна стойност 900 000,00 лв. без включен ДДС, натрупаната амортизация до момента е 360 000.00 лв. Прилежащия терен към офис сградата е с отчетна стойност 55 000.00 лв., а на неприлежащото към сградата УПИ - 100 000.00 лв.

ОСЧЕТОВОДЯВАНЕ:

• Необходими документи:

За продажбата на дълготраен материален актив - Офис Сграда, заедно с Урегулиран Поземлен Имот, който ще бъде платен по банков път са необходими:

- нотариален акт за покупко-продажба;
- фактура, която удостоверява извършената доставка и начисленото ДДС;

(В примера, банковото извлечение за плащането към доставчика не е показано отделно, но се приема, че е направено.)

• Начин на осчетоводяване:

Продадените дълготрайни материални активи, се осчетоводяват аналитично към съответните приходни сметки.

Разчетът към клиента се осчетоводява аналитично към сметката за разчети с клиенти, а за самата фактура се създава отделна партида към аналитичността на клиента, за да се следи вземането и плащанията по нея.

Със следваща статия се закрива вземането по фактурата, защото тя е платена в дения на сделката.

Отписването на активите (с тяхната отчетна стойност), за които има натрупана амортизация, се извършва срещу дебитиране (отписване) на натрупаната за тях амортизация и сметката за прихода от тяхната продажба.

Отписването на активите (с тяхната отчетна стойност), за които няма натрупана амортизация, се извършва срещу дебитиране на сметките за приходите от тяхната продажба.

Крайното салдо по сметка Приходи от продажба на дълготрайни активи, от тази стопанска операция, се закрива (приключва) срещу кредитиране на сметка Текуща печалба/загуба, за да се получи финансовия резултат от операцията.

Данъчната основа се различава от стойността на имота. В данъчната основа, освен стойността на имота се включват още местният данък, такса вписване и нотариалната такса, без включен в нея ДДС.

Когато според Нотариалния Акт, страните са се споразумели разностите по сделката (местен данък, нотариални такси и държавна такса) да се поемат от купувача, всички документи са на името на купувача. Той заплаща (съответно осчетоводява) таксата към Агенцията по Вписванията, местния данък към Общината, на чиято територията се намира недвижимия имот и нотариалните такси.

• Счетоводна статия 1:

| | | | | | |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|------------------|
| стопанска операция: | 705 | Приходи от продажба на дълготрайни активи | вид документ: | 1 | Фактура |
| ДЕБИТ | | | КРЕДИТ | | |
| с-ка | наименование | сума | с-ка | наименование | сума |
| 411 | Вземания от Клиенти | 1 601 397 | 705 | Приходи от продажба на дълготрайни активи | 1 550 000 |
| аналит. | Делта | 1 601 397 | 4532 | Начислен ДДС върху продажбите | 51 397 |
| парт. | Ф-ра 0000000175/10.03.2012 | 1 601 397 | | | |
| ОБЩО | | 1 601 397 | ОБЩО | | 1 601 397 |

• Счетоводна статия 2:

| | | | | | |
|---------------------|----------------------|-------------------|----------------|----------------------------|---------------------------|
| стопанска операция: | 411 | Плащане от клиент | вид документ: | 200 | Банково извлечение в лева |
| ДЕБИТ | | | КРЕДИТ | | |
| с-ка | наименование | сума | с-ка | наименование | сума |
| 503 | Разплащателна сметка | 1 601 397 | 411 | Вземания от Клиенти | 1 601 397 |
| | | | аналит. | Делта | 1 601 397 |
| | | | парт. | Ф-ра 0000000175/10.03.2012 | 1 601 397 |
| ОБЩО | | 1 601 397 | ОБЩО | | 1 601 397 |

• Счетоводна статия 3:

| | | | | | |
|---------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| стопанска операция: | 214 | Отписване на дълготраен материален актив | вид документ: | 1 | Фактура |
| ДЕБИТ | | | КРЕДИТ | | |
| с-ка | наименование | сума | с-ка | наименование | сума |
| 2412 | Амортизация на сгради и конструкции | 360 000 | 202 | Сгради и конструкции | 900 000 |
| аналит. | Офис Сграда | 360 000 | аналит. | Офис Сграда | 900 000 |
| 705 | Приходи от продажба на дълготрайни активи | 540 000 | | | |
| ОБЩО | | 900 000 | ОБЩО | | 900 000 |

• Счетоводна статия 4:

| | | | | | |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| счетоводна операция: | 214 | Отписване на дълготраен материален актив | вид документ: | 1 | Фактура |
| ДЕБИТ | | | КРЕДИТ | | |
| с-ка | наименование | сума | с-ка | наименование | сума |
| 705 | Приходи от продажба на дълготрайни активи | 155 000 | 201 | Земи (терени) | 155 000 |
| | | | аналит. | Прилежащ терен към УПИ | 55 000 |
| | | | аналит. | Неприлежащ терен към УПИ | 100 000 |
| ОБЩО | | 155 000 | ОБЩО | | 155 000 |

• Счетоводна статия 5:

| | | | | | |
|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------------------|--------------------|
| счетоводна операция: | 801 | Приключвателна операция | вид документ: | 800 | Счетоводна справка |
| ДЕБИТ | | | КРЕДИТ | | |
| с-ка | наименование | сума | с-ка | наименование | сума |
| 705 | Приходи от продажба на дълготрайни активи | 855 000 | 123 | Печалби и Загуби от текущата година | 855 000 |
| | | | | | |
| ОБЩО | | 855 000 | ОБЩО | | 850 000 |

ИЗМЕНЕНИЯ ВЪВ:

| Отчет за Приходите и Разходите | | | | БАЛАНС | | | |
|------------------------------------------|---------|---------------|-----------|-------------------------------------|-----------|----------------|---------|
| вид разход | ст-ст | вид приход | ст-ст | вид актив | ст-ст | вид пасив | ст-ст |
| Балансова стойност на продадените активи | 695 000 | Други приходи | 1 550 000 | Земи и сгради | -695 000 | Текуща печалба | 855 000 |
| Текуща печалба | 855 000 | | | Парични средства | 1 601 397 | ДДС за внасяне | 51 397 |
| | | | | | | | |
| Отчет за Паричните Потоци | | | | Отчет за Собствения Капитал | | | |
| вид паричен поток | | | ст-ст | елемент на собствения капитал | | | ст-ст |
| от основна дейност | | | 1 601 397 | Финансов резултат за текущия период | | | 855 000 |
| от инвестиционна дейност | | | | | | | |
| от финансова дейност | | | | | | | |