Съгласно законодателството следва да се разграничава данък недвижими имоти, който се дължи всяка година за притежаването на недвижими имоти, разположени на територията на страната, от местния данък недвижими имоти, който се дължи при придобиване на имот. В настоящото изложение ще бъдат разгледани предпоставките за дължимост на данъците, както и изключенията, при които данък не се дължи.

Годишен данък недвижими имоти

С данък върху недвижимите имоти се облагат разположените на територията на страната сгради и самостоятелни обекти в сгради, както и поземлените имоти, разположени в строителните граници на населените места и селищните образувания, и поземлените имоти извън тях, които според подробен устройствен план имат предназначението по чл. 8, т. 1 от Закона за устройство на територията (за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи, за декоративни водни система, за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания и други) и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

Данъчно задължени лица са: (i) собствениците на облагаеми с данък недвижими имоти; (ii) ползвателят – при учредено вещно право на ползване; (iii) концесионерът – при концесия; (iv) собственикът на сграда, построена върху държавен или общински поземлен имот, е данъчно задължен и за този имот или съответната част от него; (v) за имот – държавна или общинска собственост, задължено е лицето, на което имотът е предоставен за управление.

Данъчната основа за облагане на жилищни и нежилищни имоти на граждани е данъчната оценка на имота, а за облагане на нежилищни имоти на предприятия е по-високата между отчетната им стойност и данъчната оценка. В тази връзка при подаване на данъчна декларация по чл. 14 ЗМДТ, предприятията следва да представят отчетна стойност на декларирания имот.

Ставката на данъка върху недвижимите имоти се определя с наредба на общинския съвет в граници от 0,1 и 4,5 на хиляда. За всяка община ставката може да е различна.

Предвидено е данъчно облекчение за недвижими имоти на граждани, които за тях са основно жилище. За тези имоти данъкът се дължи с 50 на сто намаление. Основно жилище се вписва и декларира в данъчната декларация. Съгласно законът, „Основно

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

жилище“ е имотът, който служи за задоволяване на жилищните нужди на гражданина и на членовете на неговото семейство през преобладаващата част от годината. Облекчението за основно жилище може да се ползва само за един имот.
Данъкът върху недвижимите имоти се заплаща, независимо дали недвижимият имот се използват или не. В случай, че имотът не се ползва през цялата година може да се подаде декларация по образец до 31 октомври на предходната година в общината по местонахождението на имота и по този начин задълженото лице ще бъде освободено от заплащане на част от такса битови отпадъци, но не и на данък сгради.
Освободени от данък върху недвижимите имоти са:
• имотите – публична общинска собственост;
• имотите – публична държавна собственост, освен ако имотът е предоставен за ползване на друго лице и това лице не е освободено от данък;
• читалищата;
• сградите – собственост на чужди държави, в които се помещават дипломатически и консулски представителства, при условията на взаимност;
• сградите на Българския червен кръст и на организациите на Червения кръст, регистрирани в друга държава – членка на Европейския съюз, или в друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;
• сградите на висшите училища и академиите, използвани за учебен процес и научна дейност;
• храмовете и манастирите, предназначени за богослужебна дейност, заедно с поземлените имоти, върху които са построени – собственост на законно регистрираните вероизповедания в страната, както и молитвените домове заедно с поземлените имоти, върху които са построени – собственост на законно регистрираните вероизповедания в страната; молитвените домове, храмовете и манастирите трябва да са вписани в регистъра по чл. 12, ал. 3 от Закона за вероизповеданията;
• парковете, спортните игрища, площадките и други подобни имоти за обществени нужди;
• сградите – културни ценности, когато не се използват със стопанска цел;
• музеите, галериите, библиотеките;
• имотите, използвани непосредствено за експлоатационни нужди на обществения

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

транспорт;
• временните сгради, обслужващи строежа на нова сграда или съоръжение до завършването и предаването им в експлоатация
• недвижимите имоти, собствеността върху които е възстановена по закон и които не са в състояние да бъдат използвани, за период от 5 години;
• сградите, въведени в експлоатация преди 1 януари 2005 г. и получили сертификати с клас на енергопотребление „B“, и сградите, въведени в експлоатация преди 1 януари 1990 г. и получили сертификати с клас на енергопотребление „C“, издадени по реда на Закона за енергийната ефективност и наредбата по чл. 48 от Закона за енергийната ефективност, както следва: а) за срок 7 години – считано от годината, следваща годината на издаване на сертификата; б) за срок 10 години – считано от годината, следваща годината на издаване на сертификата, ако прилагат и мерки за оползотворяване на възобновяеми източници за производство на енергия за задоволяване нуждите на сградата;
• сградите, въведени в експлоатация след 1 януари 1990 г. и преди 1 януари 2005 г. и получили сертификати с клас на енергопотребление „C“, и сградите, въведени в експлоатация преди 1 януари 1990 г. и получили сертификати с клас на енергопотребление „D“, издадени по реда на Закона за енергийната ефективност и наредбата по чл. 48 от Закона за енергийната ефективност, както следва: а) за срок три години – считано от годината, следваща годината на издаване на сертификата; б) за срок 5 години – считано от годината, следваща годината на издаване на сертификата, ако прилагат и мерки за оползотворяване на възобновяеми източници за производство на енергия за задоволяване нуждите на сградата.

Данък при придобиване на недвижими имоти

Обект на облагане с данък са недвижимите имоти и ограничените вещни права върху тях, вкл. право на строеж и право на ползване, придобити по възмезден начин. Данъчно задължено лице е приобретателя на имуществото, т.е. купувача.

Основа за определяне на данъка е оценката на имуществото в левове към момента на прехвърлянето. Недвижимите имоти и ограничените вещни права върху тях се оценяват по уговорената цена, а ако тя е по-ниска от данъчната оценка – по последната.

При възмездно придобиване на имущество данъкът се определя от общинския съвет в

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

размер от 0,1 до 3 на сто върху оценката на прехвърляното имущество. Данъкът се заплаща при прехвърлянето на недвижимия имот в общината по местонахождението му.
Имуществата, придобити по дарение между роднини по права линия и между съпрузи, не се облагат с този вид данък.
При дарение на имущество, както и при безвъзмездно придобитите по друг начин имущества, данъкът се начислява върху оценката на прехвърляното имущество в размер, определен от общинският съвет с наредба, както следва:
– при дарение между братя и сестри и техните деца – от 0,4 до 0,8 на сто;
– при дарение между лица извън посочените – от 3,3 до 6,6 на сто.
Освобождават се от данък придобитите имущества от:
– държавата и общините;
– образователните, културните и научните организации на бюджетна издръжка, както и социалните и интегрирани здравно-социални услуги за резидентна грижа;
– Българския червен кръст;
– национално представените организации на хора с увреждания и за хора с увреждания;
– фондовете за подпомагане на пострадали от природни бедствия и за опазване и възстановяване на исторически и културни паметници;
– лечебните заведения по чл. 5, ал. 1 от Закона за лечебните заведения;
– законно регистрираните вероизповедания в страната за храмовете и манастирите, предназначени за богослужебна дейност, заедно с поземлените имоти, върху които са построени, както и молитвените домове заедно с поземлените имоти, върху които са построени.

CR legal DL 2018. Всички права запазени.