

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА**  
**СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ**  
**КАТЕДРА „ПРАВНИ НАУКИ“**

---

Приета от ФС (протокол №/ дата): №38/27.04.2023 г.

Приета от КС (протокол №/ дата): №11/20.04.2023 г.

**УТВЪРЖДАВАМ:**

**Декан:**

(доц. д-р Денка Златева)

**У Ч Е Б Н А П Р О Г Р А М А**

**ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „ДАНЪЧНО И ПРАВНО РАГУЛИРАНЕ НА ОПЕРАЦИИТЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“**

**ЗА СПЕЦ: „Строително предприемачество и недвижима собственост“;**

**ОКС „магистър“ – задочно обучение**

**КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 5 за СС и СНУ, 6 за ДНДО и СПН**

**СЕМЕСТЪР: 9 за СС и СНУ, 11 за ДНДО и СПН**

**ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 180 ч.; в т.ч. аудиторна 30 ч.**

**КРЕДИТИ: 6**

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН**

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:	
т.ч.	
• ЛЕКЦИИ	15
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	15
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	150

Изготвили програмата:

1. ....  
(проф. д-р Надя Костова)
2. ....  
(доц. д-р Андрияна Андреева)
3. ....  
(гл. ас. д-р Цветомир Манолов)

Ръководител катедра: .....  
„Правни науки“ (доц. д-р Андрияна Андреева)

## **I. АНОТАЦИЯ**

Учебната дисциплина „Данъчно и правно регулиране на операциите с недвижими имоти“ е предназначена за студенти от ОКС „Магистър“, специалност „Строително предприемачество и недвижима собственост“. Тя се фокусира върху правния режим на сделките с предмет недвижими имоти и данъчното им третиране.

Дисциплината се състои от две части, обединени в едно комплексно цяло. Първата част е посветена на сделките и техния правен режим, които се сключват в облигационното и търговското ни право. Съществено място е отделено на сделките с предмет право на собственост върху недвижим имот, които се проявяват в отделни подразновидности: продажба, замяна, дарение или завеждане. Поради изискуемата форма за действителност на сделката се разглежда нотариалното производство по съставянето на нотариален акт. Разгледани са и особените сделки с предмет прехвърляне на търговско предприятие, търговско посредничество и лизинг в търговските отношения.

Специално внимание е отделено на данъчното облагане на недвижимите имоти и ограничените вещни права върху тях по Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО), Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), Закона данъка върху добавената стойност (ЗДДС) и Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ) в случаите на покупко-продажба, замяна, апортиране, наемане, ремонтиране, безвъзмездно придобиване и изваждане от употреба чрез бракуване.

Лекционният курс и практическите упражнения са насочени към придобиване на следните компетенции и умения: познаване на нормативната уредба, свързана с правно-то и данъчно третиране на сделките с недвижими имоти; правилно решаване и оценяване на практически ситуации, правилно счетоводно отчитане на операциите с недвижими имоти. На основата на получените знания, студентите могат да ги развият и усъвършенстват при промени на действащата уредба, както и да осъществяват адекватна преценка на правните и данъчни последиците от включените в програмата сделки и операции.

Очакваните резултати от дисциплината са: студентите да могат да се ориентират в нормативната регламентация, да отграничават отделните видове сделки и да могат да изготвят самостоятелно отделни видове договори, както и правилно да прилагат съответното данъчно облагане на недвижимите имоти.

Дисциплината „Данъчно и правно регулиране на операциите с недвижими имоти“ съдейства за формиране на следните ключови компетентности съгласно препоръката на Съвета на Европейския съюз (ЕС) от 22 май 2018 г.:

- предприемаческа – група 7. Развитие на стратегическо мислене, способност за решаване на проблеми, анализ на ключови икономически показатели, избор на форми на организация на бизнеса, управление на ресурсите и разходите за осъществяване на дейността;
- математическа – група 3. Способност за развиване и прилагане на математическо, аналитично мислене с цел решаване на различни проблеми в процеса на функционирането на предприятията извършващи операции с недвижими имоти, формулиране на решения в сферата на данъчното облагане и анализ на резултатите от тях;
- гражданска – група 6. Способност за разбиране на икономическите и социалните процеси, формиране на интерес към социални и икономически събития, към нормативните регламентации и данъчното облагане в областта на операциите с недвижими имоти, вземане на решения свързани със социалната отговорност на този тип предприятия.

## **II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>№. по ред</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ</b>
<b>1. Правен режим на недвижимите имоти</b>	
1.1	Понятие за недвижим имот. Видове. Източници на правно регулиране.
1.2	Права върху недвижими имоти. Видове.
<b>2. Облигационни сделки с недвижими имоти</b>	
2.1	Понятие за правна сделка. Видове сделки с недвижими имоти.
2.2	Договор за наем. Предварителен договор за продажба на недвижим имот. Обща характеристика. Съдържание. Последници.
2.3	Нотариален акт за продажба на недвижим имот. Нотариално производство. Изкупуване на дял от съсобствен недвижим имот. Констативен нотариален акт за право на собственост.
<b>3. Дарение. Завещание.</b>	
3.1	Договор за дарение на недвижим имот. Права и задължения на страните. Отмяна на дарение.
3.2	Завещание. Обща характеристика. Саморъчно и нотариално завещание. Производство по съставяне на завещание. Отмяна.
<b>4. Сделки с ограничени вещни права върху недвижими имоти</b>	
4.1	Право на строеж – обща характеристика. Сделки за учредяване на правото на строеж. Прекратяване. Право на надстрояване и пристрояване.
4.2	Ограничено вещно право на ползване върху недвижим имот.
<b>5. Сделки с недвижими имоти в търговските отношения</b>	
5.1	Апортиране на недвижими имоти и права. Договор за прехвърляне на търговско предприятие. Сключване. Действие. Отговорност.
5.2	Договор за строителство. Обща характеристика. Права и задължения на страните. Неизпълнение и отговорност. Основания за прекратяване.
5.3	Посреднически сделки с недвижими имоти в търговските отношения.
5.4	Договор за лизинг. Видове. Права и задължения. Основания за прекратяване.
<b>6. Вписванията на актовете за недвижими имоти</b>	
6.1	Вписване на актовете в имотния регистър
6.2	Актовете на държавни и общински недвижими имоти.
<b>7. Данъчно облагане при покупко-продажба на недвижими имоти и ограничени вещни права върху тях</b>	
7.1	Данъчно облагане при покупко-продажба на недвижими имоти
7.2	Данъчно облагане на учредяване на вещни права върху недвижими имоти
7.3	Данъчно облагане на придобиване на недвижими имоти при условията на финансов лизинг
7.4	Данъчно облагане при сделки по замяна на недвижими имоти и ограничени вещни права върху тях
<b>8. Данъчни аспекти на апортирането на недвижими имоти и ограничени вещни права върху тях</b>	
8.1	Данъчно третиране при апорт на недвижими имоти
8.2	Данъчно третиране при апорт на ограничени вещни права върху недвижими имоти
<b>9. Данъчно облагане при предоставяне под наем на недвижими имоти</b>	

9.1	Данъчно облагане при предоставяне под наем на недвижими имоти от физически лица
9.2	Данъчно облагане при предоставяне под наем на недвижими имоти от предприятия
<b>10. Данъчно третиране при ремонт на недвижими имоти</b>	
10.1	Данъчни аспекти при ремонт на собствени недвижими имоти
10.2	Данъчни аспекти при ремонт на наети недвижими имоти
<b>11. Данъчно облагане при безвъзмездно придобиване на недвижими имоти</b>	
11.1	Данъчни аспекти на безвъзмездното придобиване на недвижими имоти в предприятията
11.2	Данъчни аспекти на безвъзмездното придобиване на недвижими имоти от физически лица
<b>12. Данъчно облагане при бракуване на сгради в предприятията</b>	
12.1	Данъчно признати разходи при бракуване на сгради
12.2	Корекция на ползван данъчен кредит при бракуване на сгради

### **III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ**

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
<b>1.</b>	<b>Семестриално оценяване</b>		
1.1.	Тестове и казуси	3	105
<b>Общо за семестриалното оценяване:</b>		<b>3</b>	<b>105</b>
<b>2.</b>	<b>Сесийно оценяване</b>		
2.1.	Изпит (тест)	1	45
<b>Общо за сесийното оценяване:</b>		<b>1</b>	<b>45</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>4</b>	<b>150</b>

### **IV. ЛИТЕРАТУРА**

#### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. ДОПК – актуален към началото на учебния семестър, в който се чете дисциплината.
2. ЗКПО – актуален към началото на учебния семестър, в който се чете дисциплината.
3. ЗДДФЛ – актуален към началото на учебния семестър, в който се чете дисциплината.
4. ЗДДС – актуален към началото на учебния семестър, в който се чете дисциплината.
5. Правилник за прилагане на ЗДДС - актуален към началото на учебния семестър, в който се чете дисциплината.
6. ЗМДТ - актуален към началото на учебния семестър, в който се чете дисциплината.
7. Димитров, К. Нотариални производства. Сиби, София, 2013.
8. Боянов, Г. Вещно право. София, Авалон, 2014.

9. Костова, Н. За някои алтернативи на суперфицията като обект на отчитане и данъчно облагане при сделка по замяна между предприятия, Доклад на 29-та международна научна конференция – ноември 2014 г. „Строително предприемачество и недвижима собственост, Сборник с доклади, Изд. „Наука и икономика“, ИУ – Варна, 2014, с. 22-34.
10. Костова, Н. Актуални аспекти на оценките на недвижими имоти за целите на финансовата отчетност, Доклад на международна научно-практическа конференция „Строително предприемачество и недвижима собственост, Сборник с доклади от 31-ва международна научно-практическа конференция – ноември 2016, стр.90-100.
11. Бъчварова М., М. Цветковска. Вещно право. В., Наука и икономика. 2015.
12. Бъчварова, М. Особенности при сключване на сделки с недвижими имоти в търговските отношения. Сб. Доклади от конференция: Проблеми на законодателството и правоприлагането, свързани с развитието на бизнеса в Република България и Европа. София, Издателски комплекс – УНСС, 2014, т.1, с. 75-80.
13. Бъчварова, М. Непреодолимата сила в търговското право. Търговско право. София, 2015, №2, с. 5-14.
14. Основи на правото (учебник), авторски колектив, издателство „Наука и икономика,“ Икономически университет – Варна, 2019.
15. Закон за собствеността (ЗС).
16. Закон за задълженията и договорите.
17. Закон за наследството.
18. Търговски закон.
19. Граждански процесуален кодекс.

#### **ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Наръчник за прилагане на ЗКПО информационен материал на НАП - актуален към началото на учебния семестър, в който се чете дисциплината.
2. Наръчник за прилагане на ЗДДС информационен материал на НАП - актуален към началото на учебния семестър, в който се чете дисциплината.
3. Наръчник за прилагане на ЗДФЛ информационен материал на НАП - актуален към началото на учебния семестър, в който се чете дисциплината
4. Славчев, З. Данъчно право. Обща част, ИК Нова звезда, 2014
5. Славчев, З. Данъчно право. Специална част, ИК Нова звезда, 2015
6. Славчев, З. Доказателствени средства по ДОПК, ИК Нова звезда, 2012
7. Георгиева, А., Янкова, Ц., Мермерска, Л. и др. Новото данъчно законодателство през 2017 г., София, ИК „Труд и право“, 2017.
8. Георгиева, А., Янкова, Ц., Мермерска, Л. и др. Новото данъчно законодателство през 2018 г, София, ИК „Труд и право“, 2017.
9. Свраков, А., Милев, С., Филипов, В. и др. Данъчно облагане и счетоводно приключване 2017 г., София, ИК „Труд и право“, 2017.
10. Костова, Н. Някои съображения към оценяването на предприятие, София, Годишник на ИДЕС 2013, ИДЕС, 2014, с. 79-142.
11. Бъчварова, М. Приложение на института на стопанската непоносимост при договорите за строителство. Доклад на 29-та международна научна конференция – ноември 2014 г. „Строително предприемачество и недвижима собственост, Сборник с доклади, Изд. „Наука и икономика“, ИУ – Варна, 2014, с. 236-241.
13. Панева, Л., „Възникване и документиране на доставките при сделките за замяна в строителството“, Варна, сп. „Актив“, Бр. 5/5, 2011.

14. Бучков, П. Конфликтното ДДС при учредяване право на строеж според правилата на ЕС, <http://www.novatarealnost.bg/?p=1585>.
15. Василев, И. Вписванията по вещното право, Нова Звезда, София, 2021.
16. Върбанова, Г. Предварителен договор, извънредно положение и задължението на купувача да плати цената, <https://varbanova.bg/blog/pc-izvanredno>.
17. Върбанова, Г. Ликвидация на търговско дружество, <https://varbanova.bg/blog/liquidation>.
18. Върбанова, Г. Делба на съсобствен имот след прекратяване на брака, <https://varbanova.bg/blog/div-split>.