ЧРЕЗ Г-ЖА РАЯ НАЗАРЯН
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА 51-ТО
НАРОДНО СЪБРАНИЕ

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
КОМИСИЯТА ПО ТРУДА И СОЦИАЛНАТА ПОЛИТИКА

НАРОДНО СЪБРАНИЕ
Вх.No 51-654-04-22
Дата 16 / 02 2026 г.

17:39

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО САЧЕВА,

На основание чл. 79, ал. 1 от ПОДНС внасям аргументирано предложение за изменение на приетия на първо гласуване Закон за изменение и допълнение на Кодекса за социално осигуряване сигнатура 51-602-01-6/30.01.2026 г., като:

1. В § 42 в чл. 137, ал. 7, т. 1 накрая се добавя "и се извършват плащанията за трайни подобрения на активите по чл. 176, ал. 1, т. 17 и се признават ежегодните разходи за данъци и такси."
2. В § 107 в чл. 214б, ал. 10, т. 1 накрая се добавя "и се извършват плащанията за трайни подобрения на активите по чл. 176, ал. 1, т. 17 и се признават ежегодните разходи за данъци и такси."

Мотиви

В чл. 137, ал. 7 и чл. 214б, ал. 10 от ЗИДКСО са изброени изчерпателно разходите и плащанията, които се предвижда да се извършват от подфондовете, обособени в УПФ и ДПФ. Същевременно с това в предложената редакция не е отчетено, че някои подфондове могат да притежават като разрешени инвестиции инвестиционни имоти и свързаните с това разходи за данъци, такси и разходи за подобрения.

Съгласно закона и трайната съдебна практика тези разходи са присъщи за собственика на недвижимия имот.

Основен принцип в данъчното право е, че гражданите са длъжни да плащат данъци и такси, установени със закон, съобразно тяхното имущество. В тази връзка, Законът за местните данъци и такси предвижда, че данъчно задължени лица са собствениците на облагаеми с данък недвижими имоти. Същите лица имат задължение и за заплащане на таксата за битови отпадъци.

Разходите, които са свързани с подобрения на имота, също са присъщи за неговия собственик. Те увеличават стойността на имота. В редица институти на правото е застъпен точно този принцип – такава е уредбата и на владението в Закона за собствеността, при извършени подобрения от владелеца, собственикът на имота дължи обезщетение в размер, различен в зависимост от вида на владението – добросъвестно или недобросъвестно. Подобна е и уредба при институтите на „неоснователното обогатяване" и „воденето на чужда работа без пълномощие", предвидени съответно в чл.55-59 и в чл.60-62 от ЗЗД, в правилата на „договора за наем", предвидени в чл.231 от ЗЗД и др.

Законът за управление на етажната собственост също определя в тежест на собствениците поемането на задължения във връзка с подобряване на имота, като предвижда, че разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, се разпределят между собствениците на самостоятелните обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

Съгласно §1, ал. 2 т. 22 от ДР на КСО "Инвестиционен имот" е инвестиционен имот по смисъла на Международен счетоводен стандарт 40 (МСС 40).

Съгласно МСС 40 Притежаван инвестиционен имот се признава като актив единствено когато:

а) е вероятно бъдещите икономически ползи, свързани с инвестиционния имот, да се получават от предприятието; и

б) себестойността или цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена надеждно.

Предприятието оценява по този принцип на признаване всички разходи за инвестиционния имот в момента на тяхното извършване. Тези разходи включват първоначално извършените разходи за придобиване на инвестиционния имот и извършените след това разходи за допълване, подмяна на част или обслужване на имота.

Инвестиционният имот се държи за получаване на приходи от наеми или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете. Следователно инвестиционният имот генерира парични потоци в голяма степен независимо от другите активи, притежавани от предприятието. Това отличава инвестиционния имот от останалите активи.

За притежанието на такъв вид активи се дължат също годишни местни данъци и такси, които са присъщ разход към актива и са за сметка на собственика на инвестиционния имот, а в някои случаи за сметка на ползващия имота (наемателя). Тези разходи обичайно се отчитат като текущи разходи за лицето, което ги извършва (за чиято сметка са). Поради тези причини, ако подфондът притежава инвестиционни имоти, той се явява и лицето, за чиято сметка са местните данъци и такси и съгласно Международните стандарти за финансово отчитане тези разходи се отчитат в Отчета за доходите и друг всеобхватен доход.

ВНОСИТЕЛ:

Александър Иванов

Деян Добрев

Деница Сотева