



Адв. Мария Ендрева

Изменения в ЗМДТ относно размер на данък "второ жилище" и реда за деклариране на имоти

С изменение на Закона за местните данъци и такси, в сила от 01.01.2019 г. са приети промени и допълнения, които касаят размера на данъците върху жилищни имоти в балнеолечебни, планински и морски курорти, които за съответната година не са основно жилище, не са отдадени под наем и не са регистрирани като места за настаняване.

По-високият размер на данъка ще е приложим за жилищен имот (второ жилище), който е разположен в курорт, включен в Списъка на курортите в Република България и определяне на техните граници, приет с Решение на Министерския съвет № 153 от 24 февруари 2012 г. Списъкът може да намерите на сайта на Министерски съвет.

Законът увеличава размера на данъка, като дава възможност на всяка община чрез общинския си съвет да определи по-високи промили, както следва:

(i) от 5 до 7 на хиляда върху данъчната оценка на недвижимия имот - за имотите, разположени в балнеолечебни, планински и морски курорти от национално значение, включени в списъка на МС;

(ii) от 4,5 до 6 на хиляда върху данъчната оценка на недвижимия имот - за имотите, разположени в балнеолечебни, планински и морски курорти от местно значение, включени в списъка на МС.

За сравнение, до сега законът предвиждаше обща ставка за недвижими имоти в граници от 0,1 до 4,5 на хиляда върху данъчната оценка на имота.

В случай че е установено деклариране на повече от едно основно жилище, облекченията, които предоставя закона (50% за основно жилище) не се прилагат и данъкът ще се дължи в пълен размер за всяко от жилищата и за периода, в който едновременно са декларирани като основни жилища.

Останалите изменения на закона също са важни и касаят реда и начина за подаване на данъчни декларации след придобиване на имот. В сила от 01.01.2019 г. няма да се подават данъчни декларации за облагане с годишен данък за имотите и ограничените вещни права, придобити по възмезден или безвъзмезден начин. Данъчната оценка ще се определя на основата на данните за облагаемия имот, предоставени по служебен ред. За новопостроени сгради или части от сгради се дължи данък от началото на месеца, следващ месеца, през който са завършени. Завършването на сграда или на част от нея се установява с удостоверение за въвеждане в експлоатация или разрешение за ползване. Органите, издаващи тези документи служебно предоставят по един екземпляр от тях на данъчната служба на общината в едноседмичен срок от издаването им. Данък ще се дължи и в случаите, когато в двегодишен срок от завършването на сградата в груб строеж, съответно - в едногодишен срок от съставяне на акт-образец № 15, сградата не е въведена в експлоатация или не е издадено разрешение за ползване.

В сила от 01.01.2020 г. няма да се подават данъчни декларации за облагане с годишен данък за новопостроените сгради, подлежащи на въвеждане в експлоатация по реда на Закона за устройство на територията. Необходимите данни за определяне на данъка се предоставят на общинските служители от възложителя на строежа след завършването на сградата в груб строеж.

Нотариусите в 7-дневен срок от извършване на сделката следва да уведомяват съответната община за прехвърлените вещни права върху недвижимите имоти и превозните средства, като предоставят информация за размера на заплатения данък и основата, върху която е определен. Установяването от нотариуса на платения данък върху превозното средство - предмет на сделката, ще се извършва със:

1. проверка чрез автоматизиран обмен на данни със системата за обмен на информация, поддържана от Министерството на финансите или със
2. предоставяне на издаден или заверен от общината документ, при условие че съответната община не е осигурила непрекъснат автоматизиран обмен.

При придобиване на имот по наследство декларацията се подава в срок, както до сега – 6 месеца от откриване на наследството. В случай че не е подадена данъчна декларация от наследниците или заветниците, след изтичането на този срок, общинският служител в отдел местни данъци и такси следва да образува партида за наследения недвижим имот въз основа на данните, налични в общината и в регистъра на населението.