

Въвеждане на съвременен икономически модел за лицата, на които държавата е възложила упражняването на публични функции

Проектно предложение за осъвременяване на икономическия модел за лицата, упражняващи публични функции: нотариуси и частни съдебни изпълнители

НЕОБХОДИМОСТ

Със Закона за нотариусите и нотариалната дейност и Закона за частните съдебни изпълнители Държавата е възложила на конкретно определени лица осъществяването на нейни публични функции. Нотариусите и частните съдебни изпълнители, осъществяват възложените им публични функции, в т.ч. и по събиране на публични вземания на общините и държавата, изцяло за своя сметка и на свой финансов риск.

Те имат значителни разходи, които не са присъщи на никоя друга икономическа дейност и са единствено свързани с упражняваната от тях публична функция: поддържане на формално деловодство, обемни физически и електронни архиви на делата, достъпност и защита на канторите и служебния им архив, високи и непрекъснато растящи изисквания към отчетността и прозрачността на дейността им. Публичната им функция налага технологични и организационни инвестиции, които да осигурят нужното качество на предоставяната от тях публична услуга и да гарантират сигурността на гражданския оборот.

В същото време за тези лица има обща забрана за осъществяване на каквато и да било икономическа дейност. Доходите им са единствено от такси, които са нормативно определени и тяхното осъвременяване съществено изостава от нарастването на разходите за дейността им в резултат от увеличените цени на труда и на всички останали услуги и стоки. Размерът на таксите и на двете правни професии не е актуализиран повече от 15 години. Докато всеки търговец може да актуализира цената на услугите, които предоставя, за тези две професии това е невъзможно, тъй като цената на услугите им е държавно регулирана.

При тези обстоятелства, рискът от влошаване качеството на предоставяните от тях публични услуги е висок.

Цел

Запазване и повишаване качеството на публичните услуги, предоставяни от нотариуси и частни съдебни изпълнители, чрез:

1. **Създаване на законова възможност за осъществяване на ограничена стопанска дейност**, непосредствено свързана и допълваща основната им публична функция, оставаща в сферата на тяхната експертиза и тясна специализация.

Този модел е възприет и работи навсякъде в Европа, където Държавата е възложила осъществяването на нейни публични функции на частни лица. Аналог на подобен модел, работещ и в България, може да се търси в отношенията между Държавата и общините.

Приложение: Идеен модел на процедура за продажба на частни недвижими имоти, в т.ч. и общински, чрез публични търгове, провеждани от ЧСИ и финализирани с нотариален акт, издаван от Нотариус.

2. **Актуализиране на данъчното им облагане**, с което да се:
 - Подкрепи рентабилността на предоставяните от тях публични услуги, като увеличи НПР за доходите от свободна професия като нотариус и ЧСИ от сегашните 25% на по-близките до реалността 50% (чл. 29 ЗДДФЛ) и
 - Предостави възможност за избор на тези лица за облагане с данък върху годишната данъчна основа по чл. 28 ЗДДФЛ (чл. 29а ЗДДФЛ).

Приложение: Идеен проект за изменение и допълнение на ЗДДФЛ.

БЕНЕФИЦИЕНТИ

Министерство на финансите
Национално сдружение на общините в България
Нотариусите
Частните съдебни изпълнители

Идеен модел на процедура за продажба на частни недвижими имоти, в т.ч. и общински, чрез публични търгове, провеждани от ЧСИ и финализирани с нотариален акт, издаван от Нотариус

1. Въвеждане на възможност за продажба на недвижим имот чрез публичен търг (електронен или присъствен аукцион)

Основни етапи:

- Собственикът на имота възлага провеждането на продажба чрез публичен търг на избран от него Частен съдебен изпълнител с договор, по силата на който:
 - ЧСИ извършва опис на имота и правен дю-дилижънс за установяване на неговото правно и фактическо състояние, като съгласува с Нотариус собствеността и прехвърлимостта на обекта;
 - ЧСИ определя началната цена на търга: посочената от собственика или определена от ЧСИ, в т.ч. и въз основа на заключение от независим оценител;
 - ЧСИ публикува информация за търга при съблюдаване на най-високите стандарти за публичност и достъпност, съществуващи на пазара на имоти в България;
- ЧСИ провежда публичен търг:
 - Електронен публичен търг в Единната онлайн платформа за електронни публични търгове на Министерство на правосъдието (основна опция) или
 - Конвенционален присъствен аукцион с нотариално удостоверяване на протокола за провеждането му (при изрично възлагане от собственика);
- Купувачът заплаща достигнатата на търга продажна цена по банкова сметка на ЧСИ;
- Нотариусът прехвърля собствеността с нотариален акт;
- ЧСИ разпределя постъпилата продажна цена между правоимащите лица след вписване на нотариалния акт за продажба от Нотариуса.

Основни предимства:

- **Пазарно-регулирана цена на услугата** (свободно договаряне между собственика и ЧСИ)
- **Най-високи стандарти** за правна и организационна сигурност на транзакциите (формализирана законова процедура, отговорност на ЧСИ и Нотариуса, електронна платформа на МП)
- **Изсветляване на реалните пазарни цени** на имотите (публична, прозрачна, достъпна, състезателна процедура)
- **Гаранция за плащане** на цената по сделката (авансово заплащане на цената по банковата сметка на ЧСИ)

2. Въвеждане на Електронния публичен търг като добра практика за продажба на имоти частна общинска собственост

Възможността за продажба чрез Електронен публичен търг, провеждан от ЧСИ и финализирани с нотариален акт, издаван от Нотариус, може да бъде установена, в т.ч. с финансови и организационни стимули, като добра практика за продажба на имоти частна общинска собственост.

Основни предимства:

- **По-високи продажни цени** на имотите при запазване на транзакционните разходи непроменени
- **Подобрена публичност и прозрачност** на разпореденията с недвижими имоти от страна на общините
- **По-добро качество на актовете за собственост** на входа на вторичния имотен пазар

Идеен проект за изменение и допълнение на ЗДДФЛ

Раздел III. Доходи от друга стопанска дейност Облагаем доход

Чл. 29. (1) (Изм. - ДВ, бр. 113 от 2007 г., в сила от 01.01.2008 г., предишен текст на чл. 29 - ДВ, бр. 31 от 2011 г., в сила от 01.01.2011 г.) Облагаемият доход от стопанска дейност на физическите лица, които не са търговци по смисъла на Търговския закон, се определя, като придобитият доход се намалява с разходи за дейността, както следва:

1. (нова - ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 01.01.2010 г., изм. - ДВ, бр. 100 от 2013 г., в сила от 01.01.2014 г., изм. - ДВ, бр. 12 от 2015 г.) с 60 на сто за доходи от дейността на физическите лица, регистрирани като земеделски стопани, за производство на непреработени продукти от селско стопанство, с изключение на доходите от производство на декоративна растителност;

2. с 50 на сто за доходи от упражняване на свободна професия като нотариус или частен съдебен изпълнител;

3. (предишна т. 1 - ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 01.01.2010 г.) с 40 на сто за:

а) (изм. - ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 01.01.2010 г., изм. - ДВ, бр. 106 от 2023 г., в сила от 01.01.2024 г.) доходи от дейността на физическите лица за производство на преработени или непреработени продукти от селско стопанство (включително от продажба на произведена декоративна растителност), от горско стопанство (включително от събиране на диворастящи билки), от ловно стопанство и от рибно стопанство;

б) авторски и лицензионни възнаграждения, включително за доходи от продажба на изобретения, произведения на науката, културата и изкуството от техните автори, както и за възнаграждения за изпълнения на артисти-изпълнители;

в) доходи от упражняване на занаят, които не се облагат с патентен данък по реда на Закона за местните данъци и такси;

г) (нова - ДВ, бр. 52 от 2022 г., в сила от 01.01.2023 г.) доходи от упражняване на свободна професия като адвокат;

3. (предишна т. 2 - ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 01.01.2010 г., доп. - ДВ, бр. 52 от 2022 г., в сила от 01.01.2023 г.) с 25 на сто за доходи от упражняване на свободна професия извън тази по т. 2 и т.3, буква "г" или възнаграждения по извънтрудови правоотношения.

(2) (Нова - ДВ, бр. 31 от 2011 г., в сила от 01.01.2011 г.) В облагаемия доход по ал. 1 не се включват доходи, които са участвали при формиране на облагаем доход по реда на чл. 26 за предходни данъчни години.

(3) (Нова - ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.) В облагаемия доход по ал. 1 се включват доходи, които съгласно чл. 11 са придобити през период на облагане с данък по чл. 14, ал. 2 и които не са участвали при формиране на счетоводния финансов резултат за годината на придобиване, а биха участвали при формирането на счетоводния финансов резултат за текущата година, ако лицето се облагаше по реда на чл. 29а.

Облагане на доходи от стопанска дейност на физически лица, регистрирани като земеделски стопани, нотариуси или частни съдебни изпълнители (Загл. изм. - ДВ, бр. 12 от 2015 г.)

Чл. 29а. (Нов - ДВ, бр. 31 от 2011 г., в сила от 01.01.2011 г., изм. - ДВ, бр. 100 от 2013 г., в сила от 01.01.2014 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 12 от 2015 г.) Физическите лица, регистрирани като земеделски стопани, нотариуси или частни съдебни изпълнители, могат да изберат доходът от стопанската им дейност да се облага с данък върху годишната данъчна основа по чл. 28.

(2) Облагаемият доход на лицата по ал. 1 се формира по реда на чл. 26, като в него:

1. не се включва финансовият резултат за доходи, които съгласно чл. 11 са придобити през данъчни години, предхождащи данъчната година, от която започва облагането на доходите с данък по чл. 14, ал. 2, и за които приходът възниква и следва да се начисли в периода на облагане със същия данък;

2. се включва финансовият резултат за доходи, които съгласно чл. 11 са придобити през периода на облагане с данък по чл. 14, ал. 2 и които не участват при формиране на счетоводния финансов резултат за годината на придобиване или за следващи години.

(3) Редът на облагане с данък върху годишната данъчна основа по чл. 28, избран от лицата по ал. 1, се прилага за срок, не по-кратък от 5 последователни данъчни години.

(4) Правото на избор за лицата по ал. 1 се упражнява чрез подаване на декларация по образец до 31 декември на предходната година.

(5) (Нова - ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.) Новорегистрираните земеделски стопани декларират правото на избор по ал. 1 за годината на регистрацията им в годишната данъчна декларация по чл. 50 за същата година.

(6) (Нова - ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.) След изтичането на срока по ал. 3 лицето може да:

1. продължи да се облага по избрания ред, като в този случай не е необходимо да подава нова декларация по ал. 4;

2. избере да се облага по реда на чл. 29, като упражни правото си на избор в декларацията по ал. 4 в срок до 31 декември на предходната година.

(7) (Предишна ал. 5 - ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.) Лицата по ал. 1 прилагат Закона за счетоводството, като за тази цел се приравняват на еднолични търговци.