



## ПРЕДСТАВЯНЕ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЗЕМЯ, ВЪРХУ КОЯТО Е УЧРЕДЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

**Христо Досев**

Дипломиран експерт-счетоводител, регистриран одитор  
Управляващ съдружник в „Досеви – консултации и  
одит“ ООД и в „Търтей консулт“ ООД – Габрово

Ключови думи:	Резюме
<p>Суперфиция</p> <p>Ограничено вещно право</p> <p>Право на строеж</p> <p>Прехвърлителна сделка</p> <p>Закон за собствеността</p> <p>Закон за устройство на територията</p> <p>МСС/МСФО</p> <p>НСС</p> <p>Честно и вярно представяне</p>	<p>Статията има за предмет да се опита да даде един прочит на Концептуалната рамка на МСФО, респективно Общите разпоредби към НСС, с оглед честното и вярно представяне на земя, върху която юридическият собственик на недвижимия имот е учредил безсрочно право на строеж. Нашите разсъждения ще бъдат приложими както за предприятията, които съставят финансови отчети на база НСС, така и за онези, които са избрали МСФО като своя счетоводна база за съставяне и представяне. Следва ли предприятията да продължават да представят в своите финансови отчети земя, върху която са учредили безсрочно право на строеж, или трябва да обезценят или отпишат недвижимия имот? Как следва да се приложи принципът на предимство на съдържанието пред формата в хипотезата, при която търговското и данъчно законодателство регламентират едно, а философията на концептуалната рамка/общите разпоредби на приложимата счетоводна база изискват различно счетоводно представяне? Това са въпросите, на които авторът ще се опита да даде своя професионално обоснован отговор.</p>

### Въведение

Няма спор сред професионалната гилдия, че целта на финансовите отчети, съставени в съответствие с НСС и в съответствие с МСФО, е да постигнат честно и вярно представяне. За да има такова представяне, то отчитащото се предприятие следва да се е съобразило с принципните постановки на всички приложими счетоводни стандарти. Нещо повече, ако предприятието изготвя своите финансови отчети на база МСФО, то, спазвайки параграф 16 от МСС 1 *Представяне на финансови отчети*, от него се изисква изрично и безрезервно да оповести факта, че финансовите отчети са изготвени в съответствие с МСФО, тъй като предприятието не може да определя финансовите отчети като съответстващи на МСФО, ако те не отговарят на **всички изисквания на МСФО**. За предприятията, съставлящи финансовите отчети на база НСС, можем да кажем, че честното и вярно представяне, освен притежаването на такива

качествени характеристики като яснота и разбираемост, изисква спазването на следните три действия:

**1. На първо място**, в съответствие с параграф 3.2 от СС 1 – *Представяне на финансови отчети*, предприятието следва да изготвя финансовите си отчети, като спазва всички национални счетоводни стандарти и Закона за счетоводството, **в т.ч. и принципните постановки на МСФО за нерешени в НСС въпроси**, с изискването изрично да се оповести този факт;

**2. На второ място**, в съответствие с изискването на параграф 3.3 от СС 1, от предприятието се очаква да оповести допълнителна информация, която по-подробно изяснява фактите, събитията и процесите, предмет на представяне във финансовия отчет, поради факта, че спазването на приложимото счетоводно законодателство се явява недостатъчно за достигането на честно и вярно представяне във финансовите отчети; и

**3. На трето място**, в съответствие с параграф 3.4 от СС, **в изключителни случаи, когато информацията по т. 1 и т. 2 по-горе не е достатъчна** за постигането на вярно и честно представяне, на отчитащото се предприятие му е позволено да се отклони от приложимото счетоводно законодателство с единствената цел, че по този начин се постига вярно и честно представяне. Подобно отклонение изисква изрично оповестяване, включително и причините, довели до това действие, както и оценка на ефекта, с който това отклонение влияе върху активите, пасивите, печалбите/загубите и финансовото състояние на самото предприятие.

По подобие на предприятията, съставящи финансови отчети на база НСС, онези предприятия, възприели МСФО като своя счетоводна база, също следва да предоставят допълнителни оповестявания, когато спазването на МСФО е недостатъчно на потребителите да разберат ефекта от конкретните операции върху финансовото състояние и резултати (параграф 17, буква „в” от МСС 1); както и възможността за отклонение от даден МСФО, чието прилагане е противоречащо и подвеждащо, с придружаващите го оповестявания (параграфи 20 – 24 от МСС 1).

За автора винаги са били „екзотични” постановките на параграфи 11 и 12 от МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*, според които при липса на МСФО, конкретно приложим към стопанската операция, ръководството на предприятието може да приложи собствените си преценки за постигане на честно и вярно представяне, съобразявайки се със следните източници, изброени в низходящ ред:

- I.** изискванията на МСФО, занимаващи се с подобни или свързани въпроси;
- II.** дефинициите, критериите за признаване и концепциите за оценка на активи, пасиви, приходи и разходи, изложени в Концептуалната рамка;
- III.** последните решения на други органи, определящи стандартите, които използват сходна концептуална рамка за разработване на счетоводните стандарти;
- IV.** друга счетоводна литература; и

V. приетите секторни практики в степента, до която те не са в противоречие с източниците, посочени в т. I. и т. II. по-горе.

Когато първоначално бе разгледан казусът за счетоводното представяне на земята, върху която е учредено безсрочно право на строеж<sup>1</sup>, авторът си бе поставил задачата статията да претендира да бъде именно такава друга счетоводна литература, която да се ползва от предприятията, съставлящи своите финансови отчети на база НСС и МСФО. След продължително изследване на проблема смятаме, че честното и вярно представяне на земя, върху която е учредено право на строеж, би могло да се постигне при един по-добър и професионален прочит на Общите разпоредби към НСС или Концептуалната рамка на МСФО, пречупено през счетоводния принцип на предимство на икономическото съдържание пред правната форма.

### **Изложение**

*Казусът – продажба на земя на чуждестранни лица*

Когато дадено предприятие е юридически собственик на земя, върху която учредява възмездно (по пазарни цени) и безсрочно ограниченото вещно право, а именно правото на строеж, то въпросът, който възниква, е – следва ли земята (или частта от нея), върху която е учредена суперфицията, да продължава да се представя по първоначалната си историческа стойност, или следва да се обезцени или дори отпише? Със сигурност нито СС 16 – *Дълготрайни материални активи*, нито МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* имат конкретни насоки как следва да се постъпи с подобен актив, когато с него се осъществява специфичната търговска сделка – учредяване право на строеж. Подобен казус не е предмет на разглеждане нито в стандартите, отчитащи инвестиционните имоти (СС 40 и МСС 40), нито в тези, отчитащи обезценката на активи (СС 36 и МСС 36). Това означава, че при липса на счетоводни стандарти, занимаващи се с подобни или свързани въпроси, то нашето внимание изцяло следва да бъде насочено към дефинициите, критериите за признаване и концепциите за оценка на активите, изложени в Общите положения/ Концептуалната рамка в зависимост от възприетата счетоводна база – НСС/МСФО.

Авторът е разглеждал нееднократно случаите (сделките), при които отчитащото се предприятие строи сграда върху собствена земя, като впоследствие обект на продажбата са самостоятелни обекти от сградата и право на строеж (безсрочно) на съответстващите на тях идеални части от застроената земя. **Икономическият замисъл в случая е предприятието да се освободи от притежаваните от него недвижими имоти (земя и сграда), но поради факта, че купувачи са чуждестранни физически лица, граждани на държави извън ЕС, националното ни законодателство поставя пречки пред възможността заедно със сградата да се прехвърли и правото на собственост върху съответстващата идеална част от земята.** По силата на чл. 29 от Закона за собствеността чужденци или чуждестранни юридически лица, граждани на

<sup>1</sup> Виж бр. 1/2018 г. сп. „Счетоводство плюс Данъци, Социални отношения“, издателство ОРКП „Мисъл“ – гр. София.

държави извън ЕС или на държавите – страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство, могат да придобиват право на собственост върху земя при условията на международен договор, ратифициран по реда на чл. 22, ал. 2 от Конституцията на Република България, обнародван и влязъл в сила. По подобен начин чл. 3в от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи ограничава свободното прехвърляне правото на собственост на земеделска земя в полза на чуждестранни физически и юридически лица, тъй като от купувача се изисква да е имал 5-годишен срок на уседналост – т.е. да е пребивавал или да е бил установен преди покупката за 5-годишен период в Република България. Допълнително, ако купувачът на земеделската земя е юридическо лице, регистрирано по Търговския закон по-малко от 5 години преди сделката за покупка на земеделска земя, ще може да придобие правото на собственост само ако собствениците (съдружници, членове на сдружението, акционери) са пребивавали или са установени в Република България повече от 5 години преди датата на покупко-продажбата.

В нашия конкретен случай, когато купувачите на части от сградата са физически лица – граждани на държави извън ЕС и ЕИП, същите нямат право да закупят и идеалните части от земята, върху която е построена сградата, тъй като липсва конкретен международен договор, ратифициран по реда на чл. 22, ал. 2 от Конституцията на Република България, обнародван и влязъл в сила. Поради тази причина, ограничено от законодателството в България, отчитащото се предприятие, заедно със сделка по прехвърляне правото на собственост върху части от сградата, учредява безсрочно право на строеж върху идеални части от застроената площ земя. Без значение коя счетоводна база за съставяне на финансови отчети е избрало предприятието, което продава недвижимите имоти – НСС или МСФО, от счетоводна гледна точка то следва да отчете два вида приходи от продажби:

- от продажба на сгради; и
- от продажба на ограничено вещно право върху застроената земя, а именно правото на строеж (суперфиция), което право не е ограничено със срок.

Като разход по съответната сделка предприятието отнася отчетната стойност (себестойност) на самостоятелния обект в сградата (апартамент, гараж), обект на продажбата, **но по отношение на идеалната част от застроената земя, върху която възмездно е прехвърлено правото на строеж, дружеството не предприема никакви счетоводни действия.** Тоест то продължава да отчита и представя цялата земя по историческа стойност (цена на придобиване). Причините по наше мнение могат да се обособят в следните групи:

- ☞ Липсва конкретен счетоводен стандарт – национален и международен, който да третира счетоводното представяне на тази конкретна търговско-правна сделка (прехвърляне на право на строеж върху земя);
- ☞ От чисто законова гледна точка отчитащото се предприятие си остава юридически собственик на земята, върху която е учредил възмездната суперфиция (правото на строеж);

- ☛ Отчитащото се предприятие продължава да дължи местни данъци върху земята – данък върху недвижимите имоти по чл. 10, ал. 1 от Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ), тъй като по силата на чл. 11, ал. 1 от закона данъчно задължени лица са *собствениците*<sup>2</sup> на поземлени имоти в строителните граници на населените места и селищните образувания, както и поземлените имоти извън тях, които според подробен устройствен план имат предназначението по чл. 8, т. 1 от Закона за устройство на територията и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

Нашите наблюдения в практиката сочат, че обикновено предприятията игнорират регламентирания в чл. 26, ал. 1, т. 8 от Закона за счетоводството принцип на предимство на съдържанието пред формата. Придържайки се стриктно единствено на законовите разпоредби, уреждащи правото на собственост върху земята, и при явната липса на конкретен счетоводен стандарт, който да урежда счетоводното представяне при тази конкретна правна фактическа обстановка, вкл. и съобразявайки се с принципа на предпазливост, породена от липсата на данъчна стабилност при осъществената търговско-правна сделка, предприятието продавач продължава да представя в своите финансови отчети земята, върху която е учредило възмездно и безсрочно правото на строеж. Нашето мнение по този въпрос е, че дружеството няма основания да продължава да представя във финансовите си отчети (счетоводен баланс или отчет за финансовото състояние) тази земя, тъй като икономическото съдържание на сделката, при която собственикът има намерението да се освободи от двата недвижими имота – земя и сграда, следва да се прилага приоритетно пред правната форма на сделката, при която продавачът има законови ограничения да продава земята, като единствено би могъл да учреди суперфиция (правото на строеж) върху съответната площ.

#### *Суперфицията – правната регламентация на правото на строеж*

Съгласно правната рамка в страната, визирайки Закона за собствеността (ЗС), Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), Закона за устройство на територията (ЗУТ) и приложимите подзаконовите нормативни актове, издадени въз основа на тези закони, суперфицията (както е известно с това наименование още от римското право) е самостоятелно ограничено вещно право, съгласно което носителят му винаги е лице, което не е юридически собственик на земята. Притежавайки правото на строеж, лицето има право да построи определена сграда в чужд недвижим имот, като след извършване на строежа правото на строеж включва в себе си правото на собственост върху сградата и правото да се държи тя в чуждия имот, както и да се ползва земята, доколкото това е необходимо за ползването на сградата – достъпът до нея, прокарването на водопроводна, електрическа и др. инсталации, за свързването на сградата с улични мрежи и др. подобни. Независимо от факта, че учредителят на правото на строеж остава собственик на земята, той не става собственик на построеното,

<sup>2</sup> Съгласно чл. 11, ал. 3 от ЗМДТ при учредено вещно **право на ползване** данъчно задължен е ползвателят. За учредено вещно право на строеж ЗМДТ няма разпоредба, според която дължимият местен данък се дължи от притежателя на правото на строеж.



тъй като собственикът е лицето, на което е учредено правото на строеж. Важно е да се отбележи, че веднъж учредено правото на строеж върху имота, то остава и следва построения имот. Тоест в случай че лицето, което е построило сграда върху чужда земя, реши да продаде тази сграда, то и правото на строеж върху земята преминава върху новия собственик на сградата. Правото на строеж може да бъде учредено и за даден срок или до определена дата (определено събитие), **но ако липсва срок, се счита, че правото на строеж е предоставено безсрочно.** След смъртта на носител на правото на строеж то преминава върху неговите наследници и те стават негови съсобственици. Правото за строеж върху чужда земя се прехвърля с договор, който се заверява нотариално.

*Правото на строеж върху земя през призмата на Общите разпоредби към НСС и Концептуалната рамка на МСФО*

Видимо от правната същност на правото на строеж, същото веднъж прехвърлено на собственика на построената сграда продължава да съществува и да носи икономически ползи на собственика му, дори и съответната сграда да бъде прехвърлена (продадена) на трето лице, правото на строеж се прехвърля на купувача (третото лице) заедно с правото на собственост върху сградата. Тоест юридическият собственик на земята на практика няма да може да използва земята според неговото виждане и намерение, тъй като това право да строиш и да черпиш изгоди от нея е прехвърлено именно с учредяването на суперфицията (правото на строеж). За да може въобще отчитащото се предприятие на признае земята, върху която е учредило право на строеж като актив в своите финансови отчети, то следва да провери доколко тя отговаря на дефиницията за актив съгласно Концептуалната рамка на МСФО или съответно Общите разпоредби към НСС.

Съгласно Общите разпоредби към НСС и съгласно параграф 4.4, буква „а” от Концептуалната рамка на МСФО (понятието има сходно определение и в двете счетоводни бази) **актив е ресурс, контролиран от предприятието в резултат на минали събития, от който се очаква в предприятието да постъпят бъдещи икономически ползи.** В Общите разпоредби към НСС изрично е казано, че много активи, като например имотите, са свързани с юридически права, включително правото на собственост, но **при определяне съществуването на даден актив правото на собственост не е от най-съществено значение.** Именно липсата на контрол, изразяващ се с правото от съответния актив да се черпят икономически ползи, е напълно достатъчно основание земята, върху която е учредено право на строеж (суперфиция), да не отговаря на дефиницията на понятието „актив” и съответно да не се признава и представя във финансовите отчети независимо от факта, че от правна гледна точка земята е законово притежание на предприятието. Съобразявайки се с принципа на предимство на съдържанието пред формата, съставянето на финансови отчети по реда на НСС или МСФО следва да бъде съобразено с икономическата същност, според която с учредяването на правото на строеж върху земята (което право се наследява и продължава да се запазва, респективно прехвърля и при последваща продажба на сградата, построена върху съответната земя), всички ползи и изгоди от земята преминават в лицето, в полза на което е

учредена суперфицията. За юридическия собственик на земята ползи не остават, дори напротив, той търпи единствено загуби от тази „куха и изпразнена от икономическо съдържание собственост“ под формата на задължения за плащане на данъци по реда на ЗМДТ. Поради тази причина, прехвърляйки контрола, в резултат на което е невъзможно активът – земя пряко или косвено да допринесе за потока от парични средства или парични еквиваленти към предприятието, което учредява правото на строеж върху съответната земя, то за него не съществуват концептуални постановки да продължава да признава актива – земя, поради което земята, съответстваща на частта, върху която е прехвърлено правото на строеж, следва да бъде отписана като счетоводен разход и не следва да се представя във финансовите отчети като актив. С отстъпването на правото на строеж собственикът на земята изгубва контрола върху този свой актив, тъй като бъдещата икономическа изгода от земята вече е прехвърлена на купувача на сградата с учредено право на строеж. Ето защо юридическият собственик на земята, съобразявайки се с дефиницията на понятието „актив“ на Общите разпоредби/Концептуалната рамка, няма право да продължава да отчита и представя земята, върху която е учредена суперфицията, като актив в своите финансови отчети. В тази връзка срещу прихода, отчетен от продажбата на суперфицията, предприятието следва да отчете като разход сумата, съответстваща на частта от историческата стойност (себестойност) на земята, върху която е учредено безсрочното право на строеж.

*Суперфицията през погледа на материалните данъчни закони –  
ЗКПО и ЗДДФЛ*

В материалния данъчен закон в лицето на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) няма специално данъчно третиране и преобразуване на счетоводния финансов резултат в резултат на отчитане на ефекта (печалба или загуба) от продажбата на продукция (сгради) и учреденото право на строеж върху идеалната част от застроената земя. В този смисъл отчетената печалба или загуба в счетоводните регистри при равни други условия ще се признае като данъчна печалба или загуба. За предприятията, учредили за неограничен срок право на строеж върху собствена земя, отчетната стойност на площта от земята, за която е учредена суперфицията, ще представлява данъчно признат разход, при условие че отчитащото се предприятие се е съобразило с Общите положения към НСС или Концептуалната рамка на МСФО. Ако обаче в нарушение на счетоводното законодателство предприятието все още докладва земята като актив в своите финансови отчети, в ЗКПО няма предвиден механизъм отчетната стойност на земята, върху която е учредено правото на строеж, да му бъде призната за данъчен разход, освен ако дружеството не отчете фундаментална (съществена) счетоводна грешка, за която следва да приложи разпоредбите на глава дванадесета – *Счетоводни грешки* от ЗКПО.

За автора по-голям интерес представлява данъчното облагане по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ) на подобен род сделки, извършени от местни физически лица, които не са търговци. От съществено значение е фактът, че такива физически лица не представляват предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и съответно тези данъчно

задължени лица нямат задължението да водят счетоводна отчетност и не формират счетоводни и респективно данъчни печалби и загуби. За определяне на облагаемия доход и дължимия данък от сделката по възмездното прехвърляне на правото на строеж (дори и в случаите на замяна с част от бъдещата новострояща сграда), се прилагат разпоредбите на раздел V от глава пета на ЗДДФЛ – Доходи от прехвърляне на права или имущество. Съгласно чл. 33, ал. 1 от ЗДДФЛ облагаемият доход от продажбата или замяната на ограничени вещни права върху недвижими имоти (каквото несъмнено е учредяването и възмездното прехвърляне на правото на строеж върху земя) се определя, като положителната разлика между продажната цена и **цената на придобиване на недвижимия имот** се намалява с 10 на сто разходи, като по силата на чл. 33, ал. 6, т. 8 от ЗДДФЛ за **цена на придобиване на имота се приема документално доказаната цена на придобиване на земята, съответстваща на частта, за която е учредено право на строеж**. Единствено ако земята е придобита по дарение, тогава чл. 33, ал. 6, т. 3 от ЗДДФЛ ни казва, че цената на придобиване на недвижимия имот – земя е нула лева. Обръщаме внимание на факта, че за този ред на облагане на физическите лица по реда на ЗДДФЛ при сделки по учредяване право на строеж (суперфиция) има стабилна и трайна данъчна практика, изразена в многобройни писма на компетентните ТД на НАП. Какво представлява това облагане на физическите лица, пречупено през погледа на едно предприятие, което съставя финансови отчети? В случая имаме определяне на облагаем доход (т.е. печалба, ако лицето е предприятие), получена като разлика между продажната цена и стойността на придобиване на земята (т.е. историческата цена на придобиване, ако лицето е предприятие), върху чиято площ е учредена суперфицията. На база на тези доводи не виждам защо предприятията, съобразявайки се с Общите разпоредби и Концептуалната рамка на приложимата счетоводна база, да нямат право да формират счетоводна печалба от учредяване на правото на строеж, определена като разлика между справедливата продажна стойност на сделката по прехвърляне правото на строеж и балансовата стойност на частта от земята, съответстваща на суперфицията.

### Заклучение

Публикуването на настоящия материал на страниците на списание ИДЕС не е случайно. Авторът желае да повдигне темата по начин, че същата да предизвика дискусии и поводи за промяна – ако не в приложимия счетоводен стандарт (СС 16 – б.а.), то поне в концептуалното мислене на счетоводителите и съставителите на финансови отчети. Ако от страниците на списанието на единствената професионална организация на счетоводителите в България се надигнат както позитивни, така и критични коментари, значи публикацията е достигнала целта, поставена от автора ѝ. Предполагам, че най-стойностните коментари могат да намерят гласност от страниците на сп. ИДЕС в някой от следващите броеве.

В статията не сме разглеждали възможността за обезценка на земята, която безспорно губи значителна част от стойността си в резултат на учредяване правото на строеж върху нея. Причината не е в затруднението да се определи



пазарната стойност на земята и пазарната стойност на правото на строеж върху тази земя, за да се изчисли стойността на земята, за която вече е учредено такова право на строеж и по този начин да се определи достатъчно надеждно възстановимата стойност и респективно стойността на възможната обезценка. Нашето виждане в случая се позовава на прочита ни на Общите положения (НСС) и Концептуалната рамка (МСФО), на базата на които е невъзможно подобна земя да продължава да отговаря на дефиницията за „актив” съгласно възприетата счетоводна база. А щом не е налице актив по смисъла на счетоводното законодателство, то тогава е немислимо да говорим за обезценка на активи.

### **Библиографска справка:**

1. Закон за данъците върху доходите на физическите лица, в сила от 01.01.2007 г., обн., ДВ, бр. 95 от 24 ноември 2006 г., последно изм. и доп., ДВ, бр. 15 от 16 февруари 2018 г.

2. Закон за корпоративното подоходно облагане, в сила от 01.01.2007 г., обн., ДВ, бр. 105 от 22 декември 2006 г., последно изм. и доп., ДВ, бр. 15 от 16 февруари 2018 г.

3. Закон за местните данъци и такси, в сила от 01.01.1998 г., обн., ДВ, бр. 117 от 10 декември 1997 г., последно изм. и доп., ДВ, бр. 99 от 12 декември 2017 г.

4. Закон за собствеността, в сила от 16.12.1951 г., обн., ДВ, бр. 92 от 16 ноември 1951 г., последно изм. и доп., ДВ, бр. 7 от 19 януари 2018 г.

5. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи, в сила от 01.03.1991 г., обн., ДВ, бр. 17 от 1 март 1991 г., последно изм. и доп., ДВ, бр. 55 от 3 юли 2018 г.

6. Закон за счетоводството, в сила от 01.01.2016 г., обн., ДВ, бр. 95 от 8 декември 2015 г., последно изм. и доп., ДВ, бр. 22 от 13 март 2018 г.

7. Закон за устройство на територията, в сила от 31.03.2001 г., обн., ДВ, бр. 1 от 2 януари 2001 г., последно изм. и доп., ДВ, бр. 55 от 3 юли 2018 г.

8. Международни счетоводни стандарти, приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г.

9. Национални счетоводни стандарти, в сила от 01.01.2005 г., приети с Постановление № 46 на Министерския съвет от 2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7 април 2005 г., последно изм. и доп. с Постановление № 394 на Министерски съвет от 30 декември 2015 г., обн., ДВ, бр. 3 от 12 януари 2016 г.

**PRESENTATION IN THE FINANCIAL STATEMENTS OF LAND WITH AN  
ESTABLISHED BUILDING RIGHT THEREON**

---

**Hristo Dosev**

*Certified Public Accountant, Registered Auditor*

*Managing Partner*

*“Dosevi – consultations and audit” LTD & “Tartey consult” LTD – Gabrovo*

<b>Key words:</b>	<b>Summary</b>
<p><i>Right to build on another owner’s land</i></p> <p><i>Limited property interest</i></p> <p><i>Building right</i></p> <p><i>Transfer transaction</i></p> <p><i>Property Act</i></p> <p><i>Spatial Development Act</i></p> <p><i>IASs/IFRSs</i></p> <p><i>National Accounting Standards</i></p> <p><i>True and fair presentation</i></p>	<p><i>The article seeks to take another look at the IFRS’s Conceptual Framework, respectively, the general provisions of the National Accounting Standards in relation to the true and fair presentation of land on which a legal title holder has established an open-ended building right. Our discussion would be applicable to both entities that prepare their financial statements on the basis of the National Accounting Standards and entities which have elected the IFRSs as the basis of accounting for the preparation and presentation of their financial statements. Should entities continue to present in their financial statements land on which they have established an open-ended building right or should they impair and write off this property? How should the substance over form principle be applied in the hypothesis where the commercial and tax legislation regulate the matter in a certain way while the philosophy of the conceptual framework / the general provisions of the relevant basis of accounting require a different accounting presentation? These are the questions on which the author would attempt to provide an answer supported by professional arguments.</i></p>