БЪЛГАРСКА СТОПАНСКА КАМАРА
В ПОДКРЕПА НА БЪЛГАРСКИЯ БИЗНЕС ОТ 1980 г.

Адрес: 1527 София, ул. Чаталджа 76
Тел.: +3592 932 09 11
факс: +3592 987 26 04
E-mail: office@bia-bg.com Web: www.bia-bg.com
FB: www.facebook.com/BIA.Bulgaria

Изх. № 02-00-54/09.11.2026 г.

ДО

Г-Н КОНСТАНТИН ПРОДАНОВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА
ПО БЮДЖЕТ И ФИНАНСИ

Г-Н МАРТИН ЖЛЯБИНКОВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА ПО
РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ

ПРИ 52-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

ОТНОСНО: **Законопроект за изменение и допълнение на Закона за местните данъци и такси**, сигн. № 52-602-01-59, внесен от Министерски съвет на 05.11.2026 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА НАРОДНИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ,

Представяме на Вашето внимание становището на *Българска стопанска камара – съюз на българския бизнес (БСК)* във връзка с внесения в Народното събрание от Министерски съвет проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за местните данъци и такси (ЗИД на ЗМДТ).

Българската стопанска камара изразява **принципна подкрепа** за периодичното актуализиране на данъчните основи, когато то се извършва по обективни критерии и отразява действителните икономически различия между отделните населени места и категории имоти. Същевременно, всяка промяна, която води до увеличение на данъчната тежест, следва да бъде основана на достатъчно конкретна оценка на въздействието и да запазва предвидимостта на данъчната среда.

Още през 2023 г. БСК[1] подкрепи по принцип възможността данъкът върху недвижимите имоти да се диференцира по населени места, зони и видове имоти, както и периодичното актуализиране на базисните данъчни стойности. Тогава възразихме срещу непосредственото въвеждане на мярката, поради връзката между данъчната оценка и таксата за битови отпадъци.

Настоящият проект частично преодолява този проблем, но съдържа други въпроси, които според нас следва да бъдат прецизирани преди неговото приемане.

1. Мерки, свързани с актуализиране на базисните данъчни стойности на недвижимите имоти

БСК не възразява срещу избрания принцип за актуализиране на данъчните оценки. Съществуващите базисни стойности са формирани преди същественото изменение на цените на недвижимите имоти през последните години и разминаването им с икономическата действителност е очевидно. Актуализация на данъчните оценки се подкрепя като необходима стъпка и в независими икономически анализи.

Същевременно, не сме убедени, че предложеният механизъм е достатъчно прецизен.

С §9 от законопроекта се въвеждат нови базисни стойности за сгради, земи, подобрения и земеделски земи. Съпоставката с действащите стойности показва увеличение **спрямо настоящата база** с приблизително **30% през 2027 г., 65% през 2028 г. и 100% от 2029 г. нататък**.

По същество се предлага единна национална корекция на стойностите, която не е обвързана с действителното изменение на цените на имотите в конкретното населено място, зона или категория имот. Това запазва съществуващите относителни несъответствия. Пазарът на недвижими имоти се развива по съществено различен начин в София, големите областни центрове, малките населени места и районите с трайно намаляващо население.

[1] https://www.bia-bg.com/uploads/files/positions/2023-11-08-ZMDT_49-302-01-69.pdf

Именно поради това БСК още през 2023 г. подкрепи подход, основан на **диференциация по населени места, зони и видове имоти**, съчетан с периодично актуализиране на стойностите.

Вярваме, че подобен модел е по-подходящ от механичното увеличение на всички базисни стойности с еднакъв процент.

Не намираме за достатъчно обосновано и предварителното фиксиране още през 2026 г. на данъчните основи, които ще се прилагат през 2028 и 2029 г., независимо от развитието на пазара през следващите години. Поетапното въвеждане е разумно с оглед избягване на рязък еднократен ефект, но след първата актуализация следва да бъде извършена оценка на резултатите, преди автоматично да се приложат следващите увеличения.

Предлагаме след 2027 г. да бъде предвиден **задължителен преглед на базисните стойности**, основан на обективни статистически данни за развитието на пазарните цени по райони и категории имоти.

За предприятията въздействието също не е еднакво. Съгласно чл. 21, ал. 1 ЗМДТ данъчната оценка на нежилищните имоти на предприятията е по-високата между отчетната стойност и оценката по Приложение №2. Следователно, увеличението няма да повиши механично данъка на всяко предприятие, но ще засегне тези случаи, при които новата оценка по Приложение №2 надхвърли отчетната стойност.

Именно този ефект следва да бъде **количествено оценен**, включително за производствени, логистични, складови, търговски и други нежилищни имоти. Частичната оценка на въздействието не представя достатъчно детайлна картина за разпределението на допълнителната тежест между различните категории предприятия и общини.

Актуализираните оценки ще имат отражение и извън годишния данък върху недвижимите имоти. Съгласно чл. 46 от ЗМДТ при възмездно придобиване на недвижим имот, когато уговорената цена е по-ниска от данъчната оценка, данъкът се определя върху последната. Следователно, промяната може да увеличи и разходите при сделки с бизнес имоти, особено в райони с ниска пазарна ликвидност.

2. Мерки, свързани с таксата за битови отпадъци

Подкрепяме решението актуализирането на данъчните оценки да не води автоматично до увеличение на таксата за битови отпадъци (ТБО) в общините, в които данъчната оценка все още се използва като допустима основа. Проектът предвижда компенсиращи коефициенти за 2027, 2028 и 2029 г., чрез които за тези цели се запазва практически досегашното равнище на оценката.

Това отговаря на принципно възражение, което БСК последователно поставя през годините. Неведнъж сме посочвали, че стойността на недвижимия имот или на активите няма непосредствена връзка с количеството генериран битов отпадък и че използването ѝ като основа превръща ТБО във втори имуществен данък.

В същото време, подобна мярка не следва да се превръща в трайно решение за запазване на данъчната оценка като основа за определяне на ТБО. БСК поддържа позицията, че таксата следва да бъде формирана съобразно количеството генерирани отпадъци и реално предоставяните услуги при прилагане на принципа „замърсителят плаща".

3. Мерки, свързани с административнонаказателните разпоредби

БСК **не подкрепя увеличените двукратно размери на глоби и имуществени санкции**, които се запазват като числова стойност, като единствено обозначението „лева" се заменя с „евро". Това не представлява техническо привеждане на закона към единната европейска валута, доколкото санкционната тежест се увеличава приблизително два пъти.

Посочената в мотивите цел, а именно – актуализацията на санкциите, не е достатъчна, за да обоснове така извършената промяна. Увеличението на размера на санкциите е самостоятелна промяна на санкционната политика, която трябва да бъде изрично заявена и мотивирана. Следва да бъдат представени поне данни за честотата на съответните нарушения, прилагането и събираемостта на наложените санкции, причините действащите размери да се считат за недостатъчно възпиращи и оценка на пропорционалността на новите размери.

По този въпрос БСК поддържа една и съща позиция и по останалите данъчни законопроекти, публикувани в настоящия пакет.

Предлагаме сумите в административнонаказателните разпоредби да бъдат действително превалутирани по правилата на чл. 12 и 13 от Закона за въвеждане на еврото. Ако за отделен състав се предлага по-висока санкция, тя следва да бъде предмет на отделна обосновка.

4. По предварителната оценка на въздействието

Към законопроекта е приложена **частична** предварителна оценка на въздействието. Смятаме, че тя следва да бъде допълнена най-малко по отношение на основната мярка – изменението на данъчните оценки. Не е достатъчно да се посочи общата необходимост от актуализиране на стойности, които отдавна се различават от пазарните. Необходимо е да бъде показано **как се разпределя ефектът**.

За бизнеса следва да бъдат оценени поне броят и стойността на имотите, при които новата данъчна оценка ще надхвърли отчетната стойност; въздействието по основни категории нежилищни имоти и по общини; ефектът върху данъка при придобиване; както и съвкупният ефект от решенията на общинските съвети относно данъчните ставки.

Необходимо е и по-ясно да бъде обосновано защо именно **удвояване на действащите базисни стойности** до 2029 г. е подходящата мярка в национален план. Разминаването между данъчните и пазарните стойности само по себе си не доказва, че еднакъв двукратен коефициент е точният отговор за всички райони и всички видове имоти.

По изложените съображения Българската стопанска камара **принципно подкрепя законопроекта** и предлага да бъде прецизиран при обсъждането му в Народното събрание, а предварителната оценка на въздействие да бъде допълнена с количествен анализ на отражението върху предприятията, сделките с недвижими имоти и отделните категории общини, както и анализ на причините за необходимостта от двойно увеличение на глобите и имуществените санкции.

С УВАЖЕНИЕ,

ДОБРИ МИТРЕВ

Председател на УС на БСК