

MVA og eiendom – Hva har skjedd det siste året?

Her følger en kort oppsummering av sentrale endringer og hendelser relevant for MVA og eiendom det siste året.

FORENKLINGER I ORDNINGEN MED FRIVILLIG REGISTRERING

- Fra 1. juli 2014 er det ikke lenger et krav om å søke særskilt om frivillig registrering dersom utleier er ordinært MVA-registrert fra før.
- Fra 1. juli 2014 kan utleier, såfremt vilkårene for frivillig registrering er oppfylt, velge virkningstidspunkt inntil 6 måneder tilbake i tid.

FORENKLINGER I ORDNINGEN MED TILBAKEGÅENDE AVGIFTSOPPGJØR

- Fra 1. januar 2015 er det ikke lenger nødvendig å sende særskilt søknad om tilbakegående avgiftsoppgjør. Den avgiftspliktige kan nå foreta korrigeringen tilbake i tid selv, uten at skattekontoret på forhånd har godkjent avgiftsoppgjøret.

PRESISERING AV HVA SOM ER EN "KAPITALVARE"

- Høyesterett har i en dom fra desember 2014 (Rt-2014-1229) konkludert med at prosjektering ikke anses som en «kapitalvare» i forhold til merverdiavgiftslovens justeringsregler. Dette betyr at en «kapitalvare» først oppstår når det er foretatt fysiske arbeider på en eiendom.
- Høyesterett uttalte videre at riving heller ikke anses som en «kapitalvare», men at riving og nybygging som en sammenhengende operasjon kan kvalifisere som «kapitalvare».

AVKLARING VED BRUK AV HJELPESELSKAP

- Den 31. mars 2014 vedtok Skattedirektoratet endringer i merverdiavgiftsforskriften slik at utleier, ved bruk av hjelpeselskap (ved fisjonfusjon), kan overføre justeringsrett/-plikt direkte til ny eier.

FISJON AV UMLEIEBYGG UNDER OPPFØRING

- Skattedirektoratet har i et fellesskriv datert den 6. februar 2015 oppsummert sin forståelse av MVA-håndteringen ved fisjon av utleiebygg under oppføring. Dette fellesskrivet oppsummerer en bindende forhåndsuttalelse (BFU) som ikke er publisert. Fellesskrivet er sterkt kritisert fra mange hold.

Avgiftspliktig leietaker er til stede i bygget mens byggetiltaket gjennomføres:

Utleier har rett til å beholde fradraget for MVA på kostnader påløpt forut for fisjonsperioden, samt rett til å fradragsføre inngående MVA i fisjonsperioden på byggekostnader relatert til vedlikehold (ikke «kapitalvare»).

For de arbeider som utgjør en «kapitalvare» vil gjennomføringen av fisjonen innebære en tilbakeføringshendelse. Tilbakeføringen kan unnlates i den grad tilbakeføringsplikten blir overtatt av ny eier. Utleier har derfor rett til å beholde fradraget for MVA på kostnader påløpt forut for fisjonsperioden, samt rett til å fradragsføre inngående MVA i fisjonsperioden på byggekostnadene som utgjør en «kapitalvare» såfremt det på gjennomføringstidspunktet for fisjonen overføres tilbakeføringsplikt fra utleier til de utfisjonerte selskapene.

Leietaker er ikke til stede i bygget, men utleier har inngått leiekontrakt med avgiftspliktig leietaker:

Utleier har ikke rett til å beholde fradraget for MVA på kostnader påløpt forut for fisjonsperioden, og har ikke rett til å fradragsføre inngående MVA i fisjonsperioden på byggekostnader relatert til vedlikehold (ikke «kapitalvare»).

Selve vedtaket om fisjon anses som en tilbakeføringshendelse.

Utleier har ikke rett til å beholde fradraget for MVA på kostnader påløpt forut for fisjonsperioden, og ikke rett til å fradragsføre inngående MVA i fisjonsperioden på byggekostnadene som utgjør en «kapitalvare». Utleiers tilbakeføringsforpliktelse kan ikke overtas, men ny eier kan få overført rett til å justere ikke-fradragsført inngående MVA på byggetiltak som utgjør en «kapitalvare».

Skattegruppen



Cecilie Aasprong Dyrnes
Partner
cad@adeb.no

Eiendomsgruppen



Thomas Øslebø
Senioradvokat
tos@adeb.no



Christina Cascampas
Advokatfullmektig
cca@adeb.no

OSLO

Bygdøy allé 2, 0257 Oslo • P.O. Box 2734
Sollid, 0204 Oslo
Tel: 23 89 40 00
e-post: oslo@adeb.no

STAVANGER

Børehaugen 1, 4006 Stavanger • P.O. Box
660, 4003 Stavanger
Tel: 51 89 89 00
e-post: stavanger@adeb.no

TRONDHEIM

Dyre Halses gate 1a, 7042 Trondheim • P.O.
Box 88 53 Solsiden, 7481 Trondheim
Tel: 73 87 12 00
e-post: trondheim@adeb.no