

Om Avgiftsadvokaten svarer



Ivan Skjæveland er advokat og partner i Deloitte Advokatfirma og er spesialist på avgiftsrett. Han har prosedert en rekke skatte- og avgiftssaker for domstolene, og har møterett for Høyesterett. Han er også en ofte benyttet foreleser innenfor sitt spesialområde og vil i denne spalten svare på spørsmål knyttet til avgift. Ev. spørsmål kan sendes: iskjaeveland@deloitte.no

Overdragelse av bygg før ferdigstillelse

Spørsmål: Vi har et bygg under oppføring, hvor vi allerede har signert leieavtale med avgiftspliktig leietaker. Bygget er derfor allerede omfattet av vår frivillige utleie-registrering. Vi har imidlertid nå fått en kjøpsinteresse på bygget, og lurer på om det er mulig å overdra bygget før ferdigstillelsen, uten at fradragsretten for mva går tapt? Eksisterende leieavtale skal overtas av kjøper.

Svar: Skattedirektoratet har svart et klart og tydelig nei på dette spørsmålet. Direktoratet er av den oppfatning at en forutsetning for fradragsrett er at utleiebygget faktisk kommer i utleie hos byggherren. Overdras bygget før slik utleie er på plass, kan fradragsretten ikke reddes gjennom en såkalt avtale om overdragelse av justeringsforpliktelsen til kjøper. Den skisserte overdragelsen vil altså ifølge Skattedirektoratet medføre at dere taper fradragsretten for all inngående mva knyttet til oppføringen av bygget.

Skattedirektoratet tar grundig feil

Vi tar med at Skattedirektoratets standpunkt står i direkte motstrid med lovteksten. I mval. § 9–7 fremkommer følgende:

«Salg mv. av fast eiendom før fullføring

Fradragsført inngående merverdiavgift skal tilbakeføres dersom kapitalvarer som nevnt i § 9–1 annet ledd bokstav b før fullføringen selges eller omdisponeres til bruk som ikke ville gitt fradragsrett.

(1) Tilbakeføring kan unnlates i det omfang den som overtar kapitalvaren overtar plikten til å tilbakeføre den fradragsførte inngående merverdiavgiften.»

Vi har altså en lovbestemmelse som uttrykkelig slår fast at inngående mva kan reddes med justeringsavtale når eiendommen selges før fullføring og utleien tar til. Skattedirektoratets kommentar til dette er at denne bestemmelsen ikke gjelder for frivillig registrerte utleiere av fast eiendom. Dette er mildt sagt et oppsiktsvekkende standpunkt. I og med at de fleste næringsbygg føres opp i singel purpose-selskaper for utleie, fremstår det som lite sannsynlig at bestemmelsen ikke gjelder for utleiere, når dette verken er presisert i lovteksten eller i forarbeidene. Det var også slik at departementet var oppmerksom på at dette var særlig relevant for utleiere. I lovforarbeidene finner vi følgende:

«Departementet foreslår en lignende bestemmelse for også å dekke hendelser med betydning for fradragsretten som inntreffer før fullføringen. En slik tilbakeføring av merverdiavgift vil særlig være praktisk der en utleier er frivillig registrert for utleie av fast eiendom.»

Når departementet samtidig fastsetter en bestemmelse om at tilbakeføringsplikten ved overdragelse av fast eiendom før fullføring kan unngås ved bruk av justeringsavtale, er det svært vanskelig å lese dette på en annen måte enn at bestemmelsen også gjelder for frivillig registrerte utleiere.

Vi tør håpe på at Finansdepartementet snart korrigerer Skattedirektoratets standpunkt her.



Hva hvis overdragelsen utsettes til etter at utleien har tatt til?

Vi tar med at vi i tre ferske bindende forhåndsuttalelser har fått aksept for at justeringsavtale kan brukes i disse tilfellene, forutsatt at selve eiendomsoverdragelsen utsettes til etter at selger først har hatt en utleieperiode på bygget. Her skal en imidlertid ha tunga rett i munnen, for i Skattedirektoratets Merverdiavgiftshåndbok fremkommer også følgende:

«Det er ikke tilstrekkelig for å bli frivillig registrert at man oppfører et bygg med tanke på utleie. Dersom et bygg planlegges solgt i løpet av byggeperioden eller umiddelbart etter ferdigstillelse, vil dette ikke omfattes av ordningen. Hvorvidt bygget vil bli utleid til avgiftspliktige leietakere etter overdragelsen, har i denne forbindelse ingen betydning for oppførers adgang til frivillig registrering.»