

## 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: [iskjæveland@deloitte.no](mailto:iskjæveland@deloitte.no)

### Ny felle – salg av fellesregistrerte eiendomsselskaper

**Spørsmål:** Vi har et bygg under oppføring i et selskap som inngår i en fellesregistrering. Det er allerede signert leieavtale med avgiftspliktig leietaker på hele bygget, slik at selskapet tar løpende fradrag for mva i forbindelse med oppføringen av bygget. Vi har tidligere signert avtale om salg av selskapet, men aksjene er ennå ikke overdratt til kjøper. Vil en gjennomføring av denne salgsavtalen kunne skape utfordringer i forhold til selskapets fradagsrett for pådratt mva?

**Svar:** Det at selskapet får nye eiere, skal ikke ha betydning for selskapets fradagsrett. At selskapet inngår i en fellesregistrering, og således må meldes ut av fellesregistreringen når aksjene overdras, endrer ikke på dette. Salget og utmeldingen av fellesregistreringen påvirker ikke selskapets fradagsrett.

Jeg må imidlertid her skynde meg å legge til at avgiftsmyndighetene er av den oppfatning at hvis aksjene overdras før utleien tar til, vil selskapet tape sin fradagsrett for inngående mva på hele oppføringen av bygget. Hvis aksjene overdras etter at utleien har tatt til, vil selskapet beholde sin fradagsrett. Tidspunktet for aksjeoverdragelsen er altså ifølge avgiftsmyndighetene helt avgjørende for fradagsretten. Dere bør derfor utsette den planlagte aksjeoverdragelsen til slik utleie har funnet sted.

### Skatt vest – januar 2016

I en konkret sak la først Skatt vest til grunn at siden det fellesregistrerte subjektet ikke skulle stå for den etterfølgende utleien, ville det fellesregistrerte subjektet ikke ha fradagsrett for inngående mva i forbindelse med oppføringen av bygget. Skatt vest la også til grunn at tidspunktet for aksjeoverdragelsen ikke hadde betydning for fradagsretten. Det ville altså ikke ha hjulpet selskapet dersom aksjeoverdragelsen hadde blitt forskjøvet til etter at det fellesregistrerte subjektet selv hadde hatt en kort utleieperiode.

### Skatt vest – juli 2016

Skatt vest snudde senere, og la til grunn at salget og utmeldingen av fellesregistreringen ikke hadde betydning for selskapets fradagsrett. Skatt vest skrev da følgende kloke ord:

«Det er neppe hjemmel for å tilbakeføre fradagsført merverdiavgift i de tilfeller der den avgiftspliktige utleievirksomheten forstås av samme rettssubjekt som har oppført næringsbygget, selv om rettssubjektet trer ut av fellesregistreringen før bygget er fullført.»

### Skattedirektoratet – september 2016

I en tredje sak valgte Skatt vest å ta spørsmålet opp med Skattedirektoratet. Skattedirektoratet var av den oppfatningen at i de tilfellene uttreden fra fellesregistreringen skjer før utleie er kommet i gang, vil forutsetningen for fradrag være brutt. Skattedirektoratet bebudet samtidig at de

hadde diverse spørsmål om fradagsretten ved uttreden fra fellesregistrering til vurdering, og kunne derfor foreløpig ikke gi sin tilslutning til Skatt vest sin vurdering av juli 2016. Skattedirektoratet var enig i at en forutgående utleie før salget og oppløsningen av fellesregistreringen, medførte at det ikke var grunnlag for å tilbakeføre fradagsført mva. I en BFU fra oktober 2016 konkluderte derfor Skatt vest med at fradagsretten var i behold med følgende begrunnelse:

«Dette basert på at selskapet trer ut av fellesregistreringen etter at bygget er ferdigstilt, leiekontrakter er inngått og utleien av eiendommen har tatt til, slik at det foreligger tilstrekkelig utleie innad i fellesregistreringen for at næringsbygget kan anses som omfattet av fellesregistreringens frivillige registrering for utleie av fast eiendom.»



## AKTUARBEGNINGER OG TJENESTER

Kollektiv pensjonsforsikring.  
Aktuarberegning av pensjonsforpliktelser utføres av NIA til konkurransedyktige priser. Hurtig leveringstid.

### NIA – Nordic Insurance Administration AS

Forskningsparken – Gaustadalleen 21 – 0349 Oslo  
Tlf: 99 56 89 48 – E-post: [nia@aktuar.com](mailto:nia@aktuar.com)