

kan reddes med justeringsavtale når eiendommen selges før fullføring og utleien tar til. Departementets vurdering er at denne bestemmelsen ikke gjelder for frivillig registrerte utleiere av fast eiendom som kun er forhåndsregistrert. De forhåndsregistrerte rammes av Skatteforvaltningsloven § 12–1 når bygget aldri kommer i utleie hos byggherren. Slik vi forstår lovforarbeidene må bestemmelsen i § 9–7 gå foran bestemmelsen i Skatteforvaltningsloven § 12–1. 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 fastsatte 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 departementet, iallfall på dette tidspunktet, var av den oppfatning at bestemmelsen kunne påberopes av både ordinært og forhåndsregistrerte utleiere av fast eiendom. Hvis det var slik at nåværende bestemmelse i Skatteforvaltningsloven § 12–1 (tidligere mval. § 18–1 første ledd bokstav c) skulle gå foran § 9–7 måtte det ha vært presisert i lovteksten eller i lovforarbeidene etter vår vurdering.

Om ofte stilte spørsmål

I denne spalten gjengis utvalgte spørsmål som er kommet til Revisorforeningens henvendelsessystem. Revisorforeningen har etter beste evne avgitt svar basert på de konkrete saksforhold, men påtar seg ikke rettslig ansvar for riktigheten, fullstendigheten eller anvendeligheten av de svar som er gjengitt.

Kostnadsføring eller balanseføring av renter i leilighetsprosjekt

Kategori: Regnskap, skatt

Spørsmål: Et selskap utvikler et leilighetsprosjekt som skal selges. I byggeperioden anses prosjektet som varelager (omløpsmidler). Skal selskapet balanseføre renteutgifter (finansutgif-

ter) på prosjektet, eller skal det kostnadsføre disse løpende?

Svar – regnskapsmessig

Som en praktisk tilnærming fremgår det av NRS 1 *Varer* pkt. 3.1 femte avsnitt at omløpshastigheten for varer normalt vil være så høy at renter ikke tillegges varenes tilvirkningskost. Deres renteutgiftene som påløper i byggeperioden er vesentlige, skal disse

balanseføres som en del av leilighetsprosjektets (varenes) tilvirkningskost. Det fremgår av forarbeidene til regnskapsloven (Ot.prp. nr. 42 (1999–98) side 113) at renteutgifter knyttet til varer i mange tilfeller vil være minimale.

Ved tilvirking av anleggsmidler kan finansieringsutgifter kostnadsføres eller balanseføres, jf. regnskapsloven § 5–4 tredje ledd.

Svar – skattemessig

En skattyter ønsket i BFU 17/2014 å aktivere byggelånsrenter knyttet til oppføring av boligbygg for salg (vare), i stedet for å utgiftsføre rentene direkte. Skattedirektoratet mente imidlertid at bestemmelsen ikke åpner for å aktivere byggelånsrenter knyttet til vareproduksjon, og at det heller ikke er utviklet noen praksis som utvider adgangen til å aktivere byggelånsrenter knyttet til oppføring av boliger for salg.

Det følger av skatteloven § 6–40 åttende ledd at skattyter kan velge å aktivere renter i stedet for å fradragsføre disse direkte. Bestemmelsen omfatter imidlertid ikke byggelånsrenter knyttet til vareproduksjon.

