

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

50 % leieavtale – 100 % fradrag?

Spørsmål

Vi har et bygg under oppføring, og har signert en leieavtale på 50 % av bygget. Leietakeren skal bruke arealet i sin avgiftspliktige virksomhet. Vi har ikke tegnet noen leieavtale på det øvrige arealet i bygget. Kan vi da fradragsføre 100 % av pådratt mva. knyttet til oppføringen av byggets fellesarealer?

Min vurdering

Etter min vurdering må byggets fellesarealer anses omfattet av utleiers frivillige registrering. Hvis den signerte avgiftspliktige leietakeren har tilgang til hele byggets fellesarealer, vil hele fellesarealet være omfattet av den frivillige registreringen, med den konsekvens at det foreligger 100 % fradrag for inngående mva. knyttet til dette fellesarealet da den beskrevne leieavtalen ble signert.

Sentralskattekontoret for storbedrifter sin vurdering

Sentralskattekontoret for storbedrifter har i en konkret sak kommet til at det i et slikt tilfelle bare vil foreligge fradrag for 50 % av pådratt inngående mva. knyttet til fellesarealet.

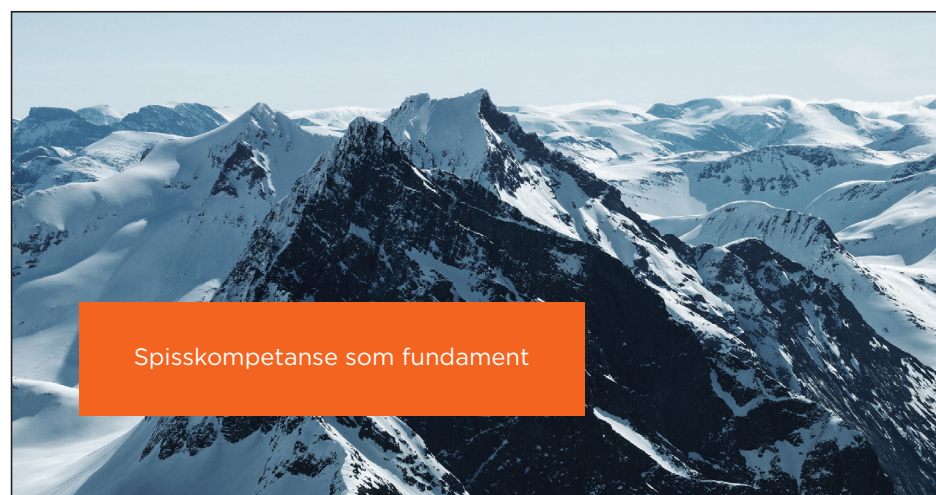
Skattekontorets begrunnelse er at slike fellesarealer ikke er omfattet av utleiers frivillige registrering, og at oppføringen av fellesarealet kun er en omkostning i forbindelse med utleien av byggets eksklusive arealer. Skattekontoret konkluderer med at i et tilfelle som dette vil bare 50 % av kostnaden være til bruk i den frivillige registreringen, fordi den resterende 50 % må anses å knytte seg til byggets tomme arealer hvor det foreløpig ikke foreligger fradragsrett som følge av at det ikke er signert leieavtaler.

Jeg kan ikke se at en slik tilnærming endrer på noe. Utleier har like fullt forpliktet seg til å gi denne avgiftspliktige leietakeren tilgang til hele fellesarealet, og oppføringen av fellesarealet må derfor anses å ha tilstrekkelig til-

knytning til den frivillig registrerte utleievirksomheten. Konklusjonen må derfor etter mitt syn bli at det foreligger 100 % fradrag på fellesarealet allerede fra det tidspunktet denne leieavtalen signeres.

Driftskostnadene

Vi tar med at Skattekontoret i samme vedtak legger til grunn at utleier i et tilfelle som dette vil ha full fradragsrett for inngående mva. på driftskostnadene knyttet til fellesarealet, selv om det kun er signert leieavtale på 50 % av bygget. Rengjøring, strøm mv. av fellesarealet anses altså fullt ut å ha nødvendig tilknytning til den avgiftspliktige utleievirksomheten, mens oppføringen av fellesarealet ikke har det. Det er noe vanskelig å følge Skattekontorets logikk her.



Spisskompetanse som fundament

SKATT OG AVGIFT
FAST EIENDOM
SELSKAPSRETT

selandorwall.no
Tel: 24 13 43 40

