

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

Reell leieavtale

Spørsmål: Vi er frivillig registrert for utleie av bygg. I et av byggene vi leier ut, har vi store arealer som vi foreløpig ikke har fått leid ut. Vi ønsker nå å tilby en eksisterende leietaker å utvide leiearealet uten at husleien økes. I tillegg ønsker vi å tilby deler av arealet til en ny leietaker til en sterkt redusert leiepris. I begge tilfellene vil vi legge inn en kort oppsigelsesfrist, i fall vi klarer å finne leietakere som er villige til å betale markedspris for arealet. Vil inngåelse av disse leieavtalene gi oss rett til fradrag for inngående mva på oppføringen av de aktuelle arealene?

Svar: Hvis dette er reelle leieavtaler hvor leietaker overtar den totale bruksretten til leieobjektet slik at eksklusiv rådighet midlertidig overføres fra eier til leietaker, og leietaker faktisk tar arealet i bruk i sin avgiftspliktige virksomhet, må utgangspunktet være at disse leieavtalene gir dere rett til fradrag for inngående mva. Vi kan ikke se at den reduserte leien, eller den korte oppsigelsestiden, medfører at utleieforholdene ikke er omfattet av den frivillige registreringen.

For utleier kan det totalt sett lønne seg å inngå slike midlertidige avtaler for å komme i posisjon til å fradragføre inngående mva, og for å unngå at seksmånedersfristen løper ut. Vi tar med at en forutsetning for fradrag er at seksmånedersfristen ikke har løpt ut når disse avtalene ble signert.

Skattemyndighetene fokuserer på realitet

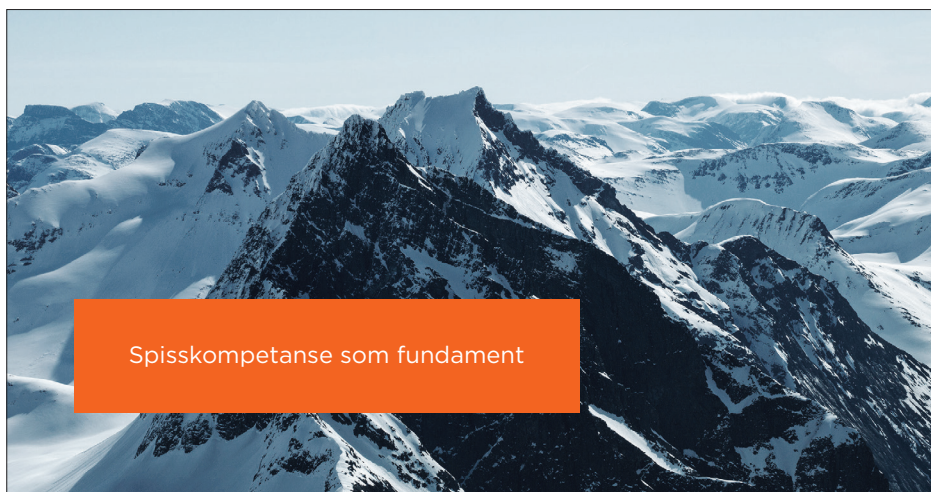
En må imidlertid være forberedt på at avgiftsmyndighetene har et ekstra fokus på realiteten i slike midlertidige avtaler. Hvis leietaker aldri tar arealet i bruk og leietaker aldri hadde noen hensikt om å ta arealet i bruk, vil avtalene ikke gi utleier rett til fradrag.

I en fersk avgjørelse fra Skatteklagenemnda ble det etter en helhetsvurdering konkludert med at leieavtalen ikke var reell. I den konkrete saken var det en del spesielle forhold som medførte at nemnda kom frem til sin konklusjon. Det forelå interessefellesskap mellom utleier og leietaker, og det var vanskelig å se at leietaker hadde noe behov for lokalene, eller hvorfor leietaker skulle være villig til å betale den

avtalte husleien. Lokalene var også lite egnet til den oppgitte lagerbruken, og gjennomførte befaringer i lokalene underbygde heller ikke utleiers anførsler i saken.

La vekt på at lokalene ble avertert

I den konkrete saken la Skattekontoret vekt på at utleier samtidig averterte lokalene for utleie på Finn.no og mente at dette var et argument for at utleieforholdet ikke var reelt. For meg fremstår det som helt naturlig at utleier i et tilfelle som dette forsøker å finne leietakere som er villige til å betale markedspris for arealet, og dette kan ikke være et argument for at det midlertidige leieforholdet ikke er reelt.



Spisskompetanse som fundament

SKATT OG AVGIFT
FAST EIENDOM
SELSKAPSRETT

selandorwall.no
Tel: 24 13 43 40

