

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.

Leietakers justeringsplikt for påkostninger på leide lokaler

Kategori: avgift

Spørsmål: I forbindelse med leie av lokaler har leietaker bekostet lokalet for å tilpasse det til egen virksomhet. Leiekontrakten var opprinnelig inngått for fem år og leietaker får ikke forlenget avtalen.

Når leiekontrakten er begrenset til fem år, og leietaker aktiverer og avskriver investeringen over samme periode, kan det vel ikke være slik at leietaker får tilbakebetalingsplikt på investeringene?

Svar: Justeringsperioden for byggetiltak er ti år. Det gjelder også for leietakers byggetiltak, jf. merverdiavgiftsloven § 9-4 (2).

Når leietaker gjør tilpasninger på leide lokaler, kan det for leietaker oppstå en kapitalvare som leietaker får justeringsforpliktelse på. Så lenge leietaker ikke bruker kapitalvaren i hele tiårsperioden, må leietaker som utgangspunkt betale tilbake avgift.

Leietaker kan overdra sin justeringsplikt til ny leietaker av lokalene hvis vilkårene for dette er oppfylt, jf. [merverdiavgiftsloven § 9-3-6 første ledd](#).

Leietakers justeringsplikt går ellers automatisk over på innehaver av eiendommen når leietaker flytter ut, men det er bare hvis partene ikke har avtalt noe annet. I de fleste leieavtalene som inngås i dag, vil utleier ha avtalt seg vekk fra å overta leietakers justeringsforpliktelse, jf. § 9-3-6 andre ledd.

Leietaker får altså en justeringsplikt på kostnadene når han må flytte ut etter fem år. Justeringsplikten fører til at han må betale tilbake avgift med mindre han inngår en justeringsavtale med neste eier av bruksretten, eller får til en avtale om overdragelse av justeringsplikten til innehaveren av eiendommen. Leietaker kan også fri seg fra justeringsforpliktelsen ved å rive. Når byggetiltak rives, skjer det en bruksendring, men det skal ikke foretas justering. Har leietaker gjort tilpasninger som ikke egner seg for neste leietaker, kan det derfor være hensiktsmessig at leietaker river tilpasningene før lokalet overlates til ny leietaker.

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

Overtatt virksomhet – tap på kundefordringer

Spørsmål: Vi har kjøpt en virksomhet og opplever nå tap på kundefordringene som vi overtok. Kan vi kreve tapsfradrag på disse fordringene når momsen på disse salgene ble fakturert og innbetalt til staten fra et annet subjekt?

Svar: Det følger av mval. § 4-7 at beregningsgrunnlaget kan korrigeres dersom fordringen på grunn av skyldnerens betalingssevne anses endelig konstatert tapt. Siden den aktuelle kundefordringen knytter seg til omsetning hos et annet subjekt, skulle en tro at det ikke var mulig for dere å korrigere beregningsgrunnlaget, da salget er fakturert og innberettet av et annet subjekt. Vi

har imidlertid langvarig og fast praksis for at en avgiftspliktig som overtar en igangværende virksomhet og som i denne forbindelse også overtar virksomhetens utestående fordringer, vil ha rett til å føre den avgiften som knytter seg til fordringene til fradrag i sitt avgiftsregnskap dersom fordringene senere viser seg å måtte avskrives som tapt.

Ved endelig konstatert tap på utestående fordringer vil en korreksjon i beregningsgrunnlaget innebære en endring i tidligere avgiftsoppgjør. Tapet innebærer strengt tatt at tidligere innberettet beløp for utgående merverdiavgift kan reduseres. Tapet skal likevel ikke redusere utgående merverdiavgift i den terminen det er endelig konstatert. Tek-

nisk føres dette som en økning av inngående merverdiavgift i mva-meldingen i angjeldende termin. Dette henger sammen med at det er tale om et fradrag ved skatteoppgjøret. På den måten håndteres tapet på samme måte etter merverdiavgiftsloven, skatteloven og regnskapsloven.

Hva som skal til for at fordringen kan anses endelig tapt, er regulert nærmere i egen forskrift, vi går ikke nærmere inn på disse bestemmelsene.