

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

Spalten er utarbeidet av:



Advokat
Ivan Skjæveland
Deloitte Advokatfirma

Annullering av leieavtale og fradragsrett

Spørsmål: Vi er i ferd med avslutte et stort oppussingsprosjekt for en av våre leietakere og har fradragsført flere millioner kroner i den forbindelse. Leietakeren har imidlertid gått på en økonomisk smell, og vil ikke være i stand til å betale den avtalte husleien. Vi ser oss derfor tjent med å inngå en avtale om å annullere leieavtalen. Vil en slik annullering av leieavtalen ha betydning for fradragsretten vår?

Svar: Når et utleieforhold opphører, og lokalene blir stående tomme, har det i utgangspunktet ingen betydning for tidligere fradragsført mva på lokalene.

Rent logisk er ikke det opplagt, siden det ikke kan gjøres mva fradrag på kostnader knyttet til tomme lokaler. I så måte kan det være naturlig å anse en slik endring som en justeringsutløsende hendelse. Heldigvis er det ikke slik, denne vurderingen utsettes til neste leietaker er på plass. Hvis neste leietaker ikke er en avgiftspliktig leietaker, blir det justeringsplikt. Hvis neste leietaker er avgiftspliktig, oppstår ingen justeringsplikt, og utleier kan da også kreve tilbakegående mva-oppgjør for den perioden lokalene har stått tomme.

Annullering før leietaker overtar

I deres tilfelle forstår jeg det slik at dere er i ferd med å annullere leieavtalen før leietaker formelt har overtatt lokalene. Her er det svært viktig å få med seg at dette bedømmes på en annen måte enn det beskrevne utgangspunktet for tomme arealer. Når leieavtalen annulleres før overtakelse, har avgiftsmyndig-



hetene vunnet frem med at fradragsført mva knyttet til oppussingen må tilbakeføres i sin helhet. Fradraget er altså betinget av at leietaker overtar lokalene.

Skjæringstidspunktet – at leietaker har overtatt lokalene

I deres tilfelle kan det avgiftsmessig være svært lønnsomt å sørge for at slik overtakelse finner sted før leieavtalen annulleres. Passeres denne grensen vil fradragsført mva være i behold. Det foreligger ingen krav til at utleieperioden har vært av en viss varighet, skjæringstidspunktet er at leietaker har overtatt lokalene som leietaker. Det betyr også at det ikke har betydning om leietaker rent faktisk har flyttet inn. Det har heller ikke betydning at leietaker ikke er i stand til å betale husleien fra

overtakelse og frem til annulleringen av leieavtalen.

Hvis husleie ikke betales av leietaker

Jeg tar med at hvis overtakelse har funnet sted, og det løper husleie på utleieforholdet, må utleier betale mva til staten, selv om husleien ikke blir betalt av leietaker. Betalt mva til staten kan eventuelt reverseres når og hvis fordringen mot leietaker går endelig tapt, for eksempel ved en konkurs.

Hvis mva-fradraget skulle ryke, kan fradrag likevel gjøres hvis ny avgiftspliktig leietaker signeres innenfor lovens seks måneders frist, som vi ikke omtaler nærmere her.