

# NewsAlert\*

MVA Nyhetsbrev

Norge

2009 – Mars

Skattedirektoratet har i uttalelse av 17 februar i år kommet med en rekke avklaringer mht. justeringsreglene for MVA anvendt på fast eiendom.

De viktigste punktene er gjengitt nedenfor:

**Byggekostnader som påløper etter at det er gitt brukstillatelse, regnes med i samme byggetiltaket**

I praksis ser vi ofte at det påløper kostnader/etterarbeider etter at brukstillatelse er gitt. Det er ofte reist spørsmål om de etterfølgende arbeidene og kostnadene skal vurderes som separate byggetiltak eller om de skal henføres til det byggetiltak som leder opp til brukstillatelsen.

I følge Skattedirektoratet skal slike avsluttende byggearbeider anses omfattet av samme byggetiltak, og justeringsperioden løper fra det tidspunkt brukstillatelsen foreligger.

**Fjerning/riving av leietakers investeringer utløser ikke justeringsplikt**

Det er ofte reist spørsmål om det foreligger plikt til å justere MVA på investeringer som er foretatt av leietaker som senere blir fjernet/revet fordi ny leietaker ønsker en annen innredning.

I følge Skattedirektoratet foreligger det ikke justeringsplikt når tiltaket (leietakertilpasningen) er revet, slik at det ikke lenger eksisterer.

**Spørsmål om når justeringsplikt oppstår for leietakers investeringer i forbindelse med utflytting**

Mange utleiere tar i sine leiekontrakter forbehold om at de ikke vil overta justeringsplikt fra sine leietakere ved utflytting. Spørsmålet er i hvilken grad slik utflytting utløser justeringsplikt for leietaker.

I følge Skattedirektoratet utløses ikke justeringsplikt dersom leietaker flytter ut og lokalene deretter blir stående tomme, eller hvis ny avgiftspliktig leietaker flytter inn og denne er omfattet av utleiers frivillige registrering. Dersom imidlertid ny ikke-avgiftspliktig leietaker flytter inn, som ikke er omfattet av utleiers frivillige registrering utløses justeringsplikt.

**Skal det skje en samlet justering ved opphør av avgiftspliktig virksomhet?**

I følge Skattedirektoratet forstås "opphør av virksomhet", som opphør av avgiftspliktig virksomhet. Det innebærer at utleier av fast eiendom vil måtte foreta en samlet justering om samtlige avgiftspliktige leietakere byttes ut med ikke-avgiftspliktige leietakere. Da har vedkommendes avgiftspliktige virksomhet opphørt. Derimot vil utleier som beholder én avgiftspliktig leietaker, kunne foreta en årlig justering, da det ikke er tale om totalt opphør av den avgiftspliktige virksomheten.

**Fisjon, fusjon og salg av eiendom for videresalg – "Hjelpeselskap"**

Det er reist spørsmål om det skal skje justering av MVA i simultan fisjon og konsernfisjons tilfeller med bruk av hjelpeselskap. Dette innebærer at fast eiendom ikke overføres direkte fra et selskap til et datterselskap, men via et "hjelpeselskap" som eies av selskapets aksjonærer, og som overtar eiendommen gjennom en fisjon. "Hjelpeselskapet", som ikke har noen form for virksomhet, og ikke er registrert i avgiftsmanntallet, overfører – umiddelbart etter fisjon - eiendommen til et datterselskap. "Hjelpeselskapet" blir deretter oppløst.

I følge Skattedirektoratet vil utfisjonering til "hjelpeselskap" kunne utløse samlet justeringsplikt selv om eiendommen overføres direkte videre til et MVA registrert overtakende datterselskap.

## **Salg av eiendom for videresalg**

Dersom et selskap kjøper en eiendom med sikte på snarlig videresalg, legger skattedirektoratet til grunn at videreselger blir berørt av justeringsreglene.

## **Justering av avgiftspliktig bruk som skyldes lovendring – rett til oppjustering eller nedjustering**

I følge Skattedirektoratet foreligger det ikke rett til oppjustering av fradrag for inngående merverdiavgift i tilfeller retten til økt fradrag skyldes en lovendring. Dette gjelder også hvor flere leietakere blir avgiftspliktige som følge av lovendringen.

Det foreligger heller ikke plikt til nedjustering der en avgiftspliktig leietaker blir byttet ut med en ny avgiftspliktig leietaker når denne - grunnet lovendring - ikke har vært avgiftspliktig helt siden byggets fullføring.

## **Byggetiltak som strekker seg over flere år**

Skattedirektoratet har på nytt uttalt at justeringsperioden først begynner å løpe når hele byggetiltaket er fullført, men åpner for at perioden kan begynne å løpe for enkelte lokaler, selv om det for eksempel ikke er gitt brukstillatelse for samtlige lokaler.

## **Frist for inngåelse av avtale om overdragelse av justeringsforpliktelse**

Skattedirektoratet har bekreftet at det er tilstrekkelig at det foreligger signert avtale innen oppgavefristen for den termin overdragelsen finner sted.

## **Kontakt oss**

Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS har en egen avgiftsavdeling med spesialkompetanse innen merverdiavgift.

Trond Ingebrigtsen, partner

Tel: +47 95 26 08 10

E-mail: [trond.ingebrigtsen@no.pwc.com](mailto:trond.ingebrigtsen@no.pwc.com)