

MVA, justeringsproblematikk og
ting å passe på som
eiendomsutvikler

online accounting

Per Arvid Hansen

- SARF
- SAR
- Revisorerfaring fra 1980
- Herav over 30 år I EY
- Jobber nå med regnskap og regnskapsrådgivning.



Agenda

- Prosjektregnskap
- Budsjettering
- Mva
- Frivillig registrering
- Forhåndsregistrering
- Tilbakegående avgiftsoppgjør
- Justeringsreglene(Konsekvensen av å leie ut til leietaker som driver avg.pl. Vs avgiftsunntatt virksomhet)



Agenda forts

- Leietaker erklæring
- Hvordan du håndterer leietakertilpasninger
- Konsekvensen av å oppføre et bygg som ikke blir utleid innen 6 mnd etter ferdigattest
- Avtale justeringsforpliktelse ved salg
- Er klar over de økonomiske konsekvensene selv små endringer kan medføre. Ofte ting man ikke tenker over før det er for sent



Prosjektregnskap og Budsjettering

Du er pliktig å føre prosjektregnskap dersom du operer innen bygg-, anleggs- eller verftsindustrien og har et oppdrag der antatt omsetningsverdi overstiger kr. 300 000 eks. mva. Dette gjelder også prosjekter for egen regning.

Et prosjektregnskap skal inneholde alle inntekter og kostnader knyttet til prosjektet. Dette omhandler for eksempel lønnskostnader, materialkostnader og kostnader til underleverandører. I tillegg skal informasjon som prosjektkode, oppdragsgivers navn og adresse og organisasjonsnummer være med.



Prosjektrekning budsjettering forts

- Alle selskaper trenger budsjett
- Et godt budsjett gir deg oversikt og hjelp til å ta beslutninger på riktig grunnlag.
- Trenger du hjelp står din regnskapsfører til disposisjon



Frivillig registrering

- **Mva loven § 2-3. Frivillig registrering**
- **(1) Næringsdrivende og offentlig virksomhet som leier ut bygg eller anlegg, kan frivillig registreres i Merverdiavgiftsregisteret dersom bygget eller anlegget brukes**
- **i virksomhet som er registrert etter denne loven**



Forhåndsregistrering

- Med forhåndsregistrering forstås registrering i avgiftsmanntallet før den ordinære grensen for registrering i merverdiavgiftsloven § 28 er nådd, jf bestemmelsens første ledd siste punktum.
- Forhåndsregistrering kan innrømmes 1) når det foreligger betydelige anskaffelser
- Bakgrunnen for forhåndsregistrering i disse tilfellene er at næringsdrivende som har betydelige anskaffelser i en oppstartsfase vil ha et likviditetsmessig behov for fortløpende å kunne fradragføre den inngående avgift som påløper ved anskaffelsene.



Forhåndsregistrering forts

- For at forhåndsregistrering skal kunne innrømmes må følgende tre vilkår være oppfylt:
- 1. Det må foreligge betydelige anskaffelser på et tidspunkt før virksomheten får omsetning.
- 2. Det må fremstå som overveiende sannsynlig at virksomheten når normal drift foreligger;
- vil ha en omsetning som ligger godt over registreringsgrensen
- vil drive sin aktivitet i næring.
- 3. Tidsperioden fra søknad om forhåndsregistrering kommer inn til registreringsgrensen forventes nådd, må ikke være mindre enn fire måneder.



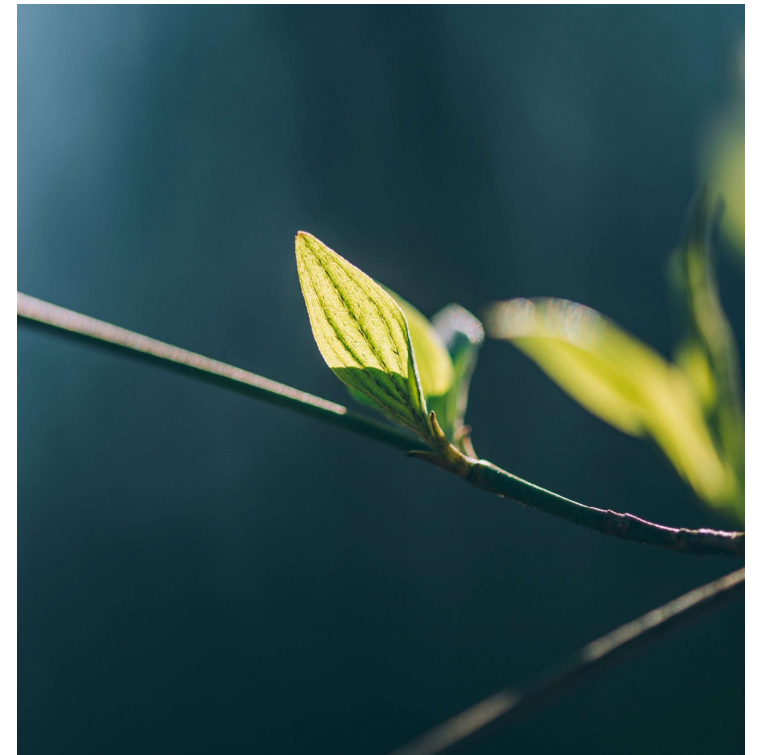
Tilbakegående avgiftsoppgjør

- I henhold til merverdiavgiftsloven § 21 kan næringsdrivende som er registrert i avgiftsmanntallet gjøre fradrag for inngående merverdiavgift på varer og tjenester til bruk i virksomheten. For å forhindre at avgiftspliktige virksomheter blir belastet med merverdiavgift på relevante anskaffelser i tiden før registreringen, praktiserer avgiftsmyndighetene en ordning med tilbakegående avgiftsoppgjør. Ordningen innebærer at inngående avgift på anskaffelser gjort før registreringsterminen tilbakebetales/tillates fradragsført.
- Det gis ikke tilbakegående avgiftsoppgjør for inngående avgift på anskaffelser lenger tilbake i tid enn tre år fra det tidspunkt søknad om tilbakegående avgiftsoppgjør er fremsatt



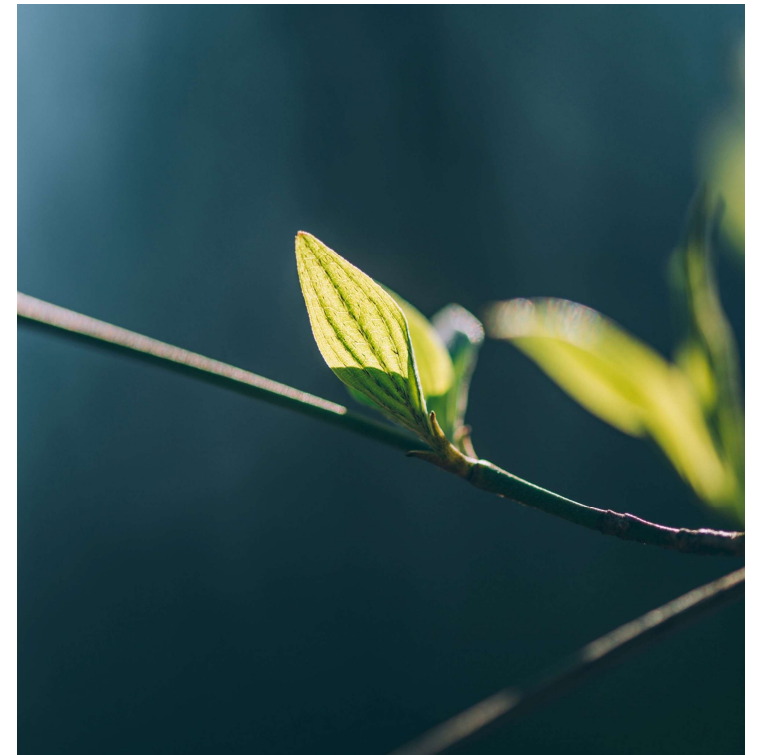
Justeringsreglene

- Justeringsreglene går i korte trekk ut på at inngående merverdiavgift på kostnader til fast eiendom og andre driftsmidler av en viss beløpsmessig størrelse i en angitt tidsperiode ("justeringsperioden") skal justeres opp eller ned. Justeringen av fradragført eller ikke- fradragført inngående merverdiavgift skal foretas når bruken og tilknytningen til avgiftspliktig virksomhet endres og vil medføre at totalt (endelig) fradrag reflekterer bruken gjennom hele justeringsperioden.
- Justeringsreglene omfatter kapitalvarer slik de er definert i merverdiavgiftsloven § 9-1 (2).



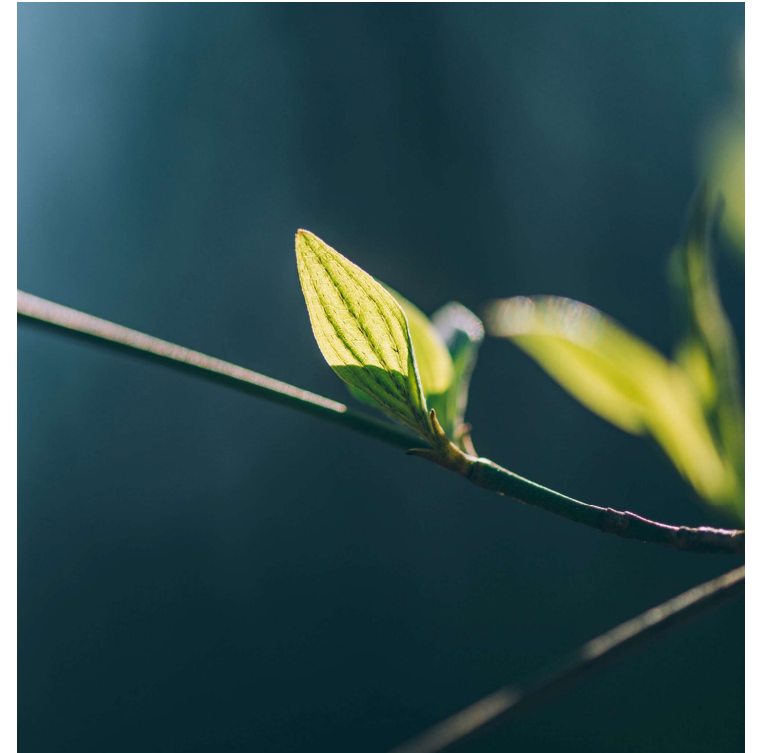
Justeringsreglene forts

- Fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på- eller ombygging der inngående merverdiavgift på kostnadene ved dette utgjør minst kr 100 000, jf. mval. § 9-1 (2) b.
- Drift, reparasjon og vedlikehold omfattes ikke. Som hovedregel samsvarer avgrensnignen mellom "drift, reparasjon og vedlikehold" og "ny-, på- eller ombygging" med tilsvarende skattemessig vurdering.
- Justeringsreglenes beløpsgrense gjelder for hvert enkelt byggetiltak. Hva som utgjør ett eller flere byggetiltak kan ikke avgjøres generelt. For eksempel vil mindre på- eller ombygginger kunne utgjøre ett byggetiltak selv i de tilfeller arbeidet skjer på forskjellige lokaler.
- Ved vurderingen av om det foreligger ett eller flere byggetiltak, er det relevant å se på om tiltaket gjelder samme byggetillatelse eller den samme hovedentreprisen. Videre er det relevant å se på om det dreier seg om et eller flere byggetrinn. Det vil som regel være naturlig å anse ulike byggetrinn som flere kapitalvarer.



Justeringsreglene forts

- Avgiftspliktige næringsdrivende skal justere inngående avgift når bruken av en kapitalvare etter anskaffelsen, framstillingen eller fullføringen endres fra fradragsberettiget formål til ikke-fradragsberettiget formål
- Perioder med tomme lokaler utløser ikke justeringsplikt
- **Eksempler på justeringshendelser**
- **Bruksendring**
- Leietaker endrer bruken av lokalene fra pliktige til ikke-pliktige formål, eller motsatt.
- Leietakers virksomhet er uendret, men får en annen avgiftsstatus som følge av endringer i merverdiavgiftsloven.
- Bytte av leietaker til leietaker med en annen avgiftsmessig status.
- Fremleie hvor fremleietaker har annen avgiftsstatus enn den opprinnelige leietakeren.'



Justeringsreglene forts

- For fast eiendom er justeringsperioden ti år regnet fra og med det året bygget eller anlegget ble fullført. Et byggetiltak anses fullført når det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, eller når det er tatt i bruk dersom slik attest eller tillatelse ikke er nødvendig, jf. mval. § 9-4 (2), andre punktum. Ett av disse tilfellene er tilstrekkelig til at justeringsperioden begynner å løpe.



Leietaker erklæring/Leietaker tilpasning

- Innhente årlig leietakererklæring på bruk av lokalene, samt forsikrer deg om at leietaker kommuniserer realiteten i utleieforholdet. Feil slår tilbake på utleier i første ledd
- Dokumentere tilpasninger som er gjort.
- Få dokumentasjon på tilpasninger som leietaker har gjort og aktivert og som påvirker justering når leietaker flytter ut. Utleier overtar justeringsforpliktelsen.



6 mnd fristen

- **Tilbakegående avgiftsoppgjør** I forbindelse med innføring av justeringsreglene i 2008 ble det fastslått at rett til såkalt "tilbakegående avgiftsoppgjør" er betinget av at det inngås en leiekontrakt innen 6 måneder etter at bygget er fullført. Inngås leiekontrakten for sent, vil byggherren i stedet være henvist til å få refundert inngående mva på byggekost med 1/10 hvert år etter justeringsreglene. Det betales ikke renter av beløpene. Ved nyoppføring av bygg kan det dreie seg om meget store beløp byggherren derved blir henvist til å vente på i inntil 10 år, fremfor å få beløpene refundert i byggeperioden.



Avtale justeringsforpliktelse ved salg

- Husk at du avtaler overføring av justeringsforpliktelse eller justeringsretten til ny eier i forbindelse med eks. salg av en eiendom.
- Husk å være klar over de økonomiske konsekvensene selv små endringer kan medføre. Ofte ting man ikke tenker over før det er for sent.
- Det viktige er at man er klar over problematikken spesielt rundt mva.
- Det er ofte store beløp det er snakk om og feil kan få ganske store økonomiske konsekvenser.
- Bruk din regnskapsfører og eventuelt revisor som støttespillere.



- Takk for i dag!
Hilsen alle i ONAC

 69 10 94 00

 per@onac.no



online accounting

Ønsker du et
teamsmøte
med oss?

Book et møte!



Besøk vår nye(!)
hjemmeside

