

MVA i byggeprosjekt

Entrepriserettsforeningen, 11. september 2019

MAGNÜS
LEGAL

Agenda

1. Utgangspunkt
 - Grunnleggende om avgiftssystemet

2. Frådragsrett
 - Fordelingsnøklar
 - Tilpassing

3. Frådragsrett for mva på infrastruktur
 - Modellar

4. Oppsummering



Kvifor er avgiftsplanlegging viktig?

- Mva er 25 % på dei fleste utbyggingskostnadane, dvs. 20 % av prosjektet
 - kan vere avgjerande for om prosjektet er lønnsamt
- Fallgruver
 - med god planlegging og tilpassing kan ein unngå «innlåsing» av mva og tapte frådrag
- Skatt, selskapsrett og eigedomsrettslege spørsmål er også viktig

Kvifor ein bør tenkje mva gjennom heile prosjektet

- Reguleringsplan
 - Utbyggingsavtalar
 - Rekkjefølgjekrav
- Strukturering av prosjektet
 - teiknefasen
- Infrastruktur: Val av modell
 - Anleggsbidragsmodell
 - Justeringsmodell
- Sluttoppgjer



Utgangspunkt: Meirverdiavgiftslova sine tre avgiftstypar

Omsetning utanfor meirverdiavgiftslova

- Ikkje registreringsplikt
- Ikkje plikt til å rekne utgåande mva
- Ikkje rett til frådrag for inngåande mva

§§ 3-2 flg.

Omsetning innanfor meirverdiavgiftslova

- Registreringsplikt
- Plikt til å rekne utgåande mva
- Frådragsrett for inngåande mva

§ 3-1

Avgiftsfri omsetning innanfor meirverdiavgiftslova

- Registreringsplikt
- **Ikkje** plikt til å rekne utgåande mva
- Frådragsrett for inngåande mva

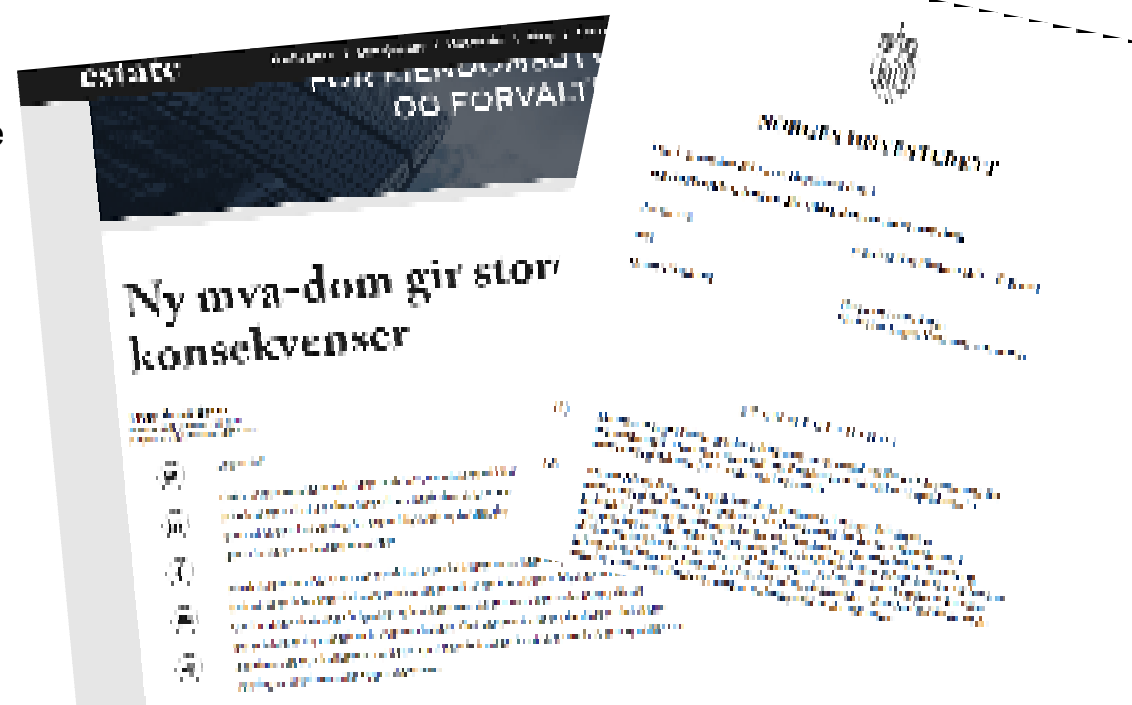
§§ 6-1 flg.

Regelverk

- Merverdiavgiftslova
- Merverdiavgiftsforskrifta
- Lov om kompensasjon av mva for kommuner, fylkeskommuner mv.
- Rettspraksis
- Omfattande forvaltningspraksis frå FIN, Skatteetaten og Skatteklagenemnda

Selskapsstruktur og organisering

- Optimalt mva-frådrag forutset ofte tidleg oppdeling i SP-selskap
 - Justeringsreglane
 - » Kapitalvare
- Fleksibilitet med omsyn til sal/utleige
- Krevande å allokere kostnader



Mva-frådrag ved oppføring av bygg

- Frådragsrett ved eigen avgiftspliktig bruk
- Frådragsrett ved frivillig registrering for utleige til avgiftspliktig leigetakar (eller kompensasjonsberettiga)
- Byggherre kan frådragsføre mva allereie i oppføringsfasen
 - der det er inngått bindande leigekontrakt med ein leigetakar som oppfyller vilkåra
 - frist for å inngå leigeavtale 6 månadar etter fullføring. Etter dette: Justering

Forholdsmessig fradrag

- Mval. § 8-2: «*Et registrert avgiftssubjekt som anskaffer varer og tjenester som er til bruk både i den registrerte virksomheten og til andre formål, har rett til fradrag for inngående merverdiavgift bare for den del av varen eller tjenesten som er til **antatt bruk** i den registrerte virksomheten*»
- Typisk kombinerte leigetakarar
 - Finanssektor (forsikring mv.)
 - Kultur (teater, kulturhus, konsertlokale m.m.)
 - Idrett (treningscenter, idretts- og symjehall, fotballbaner, bowling m.m.)
 - Helsesektor
 - Undervisningssektor

Fordelingsnøklar

- Arealbasert:

FMVA § 8-2-1 (1) «Dersom kostnadene ved oppføring av bygg som er til bruk både i den registrerte virksomheten og til andre formål fordeler seg tilnærmet likt per kvadratmeter gulvflate til de ulike formål, kan inngående merverdiavgift på kostnadene fordeles på grunnlag av gulvflate til bruk i den registrerte virksomheten i forhold til byggets samlede gulvflate.»

- Omsetningsbasert
- Basert per hovud eller årsverk
- Tidsbasert
- I alle høve: Bruke den nøkkelen som best mulig reflekterer faktisk bruk

Auke frådraget ved tilpassingar

- Avgiftspliktige og avgiftsunntatte aktivitetar tettare integrert:
 - Plassering av fellesareal og fellesfunksjonar
 - Kontorplassering, t.d. faste plassar vs. free seating-modellar
 - Sal av avgiftspliktige varer strategisk plassert
 - Plassering av reklame



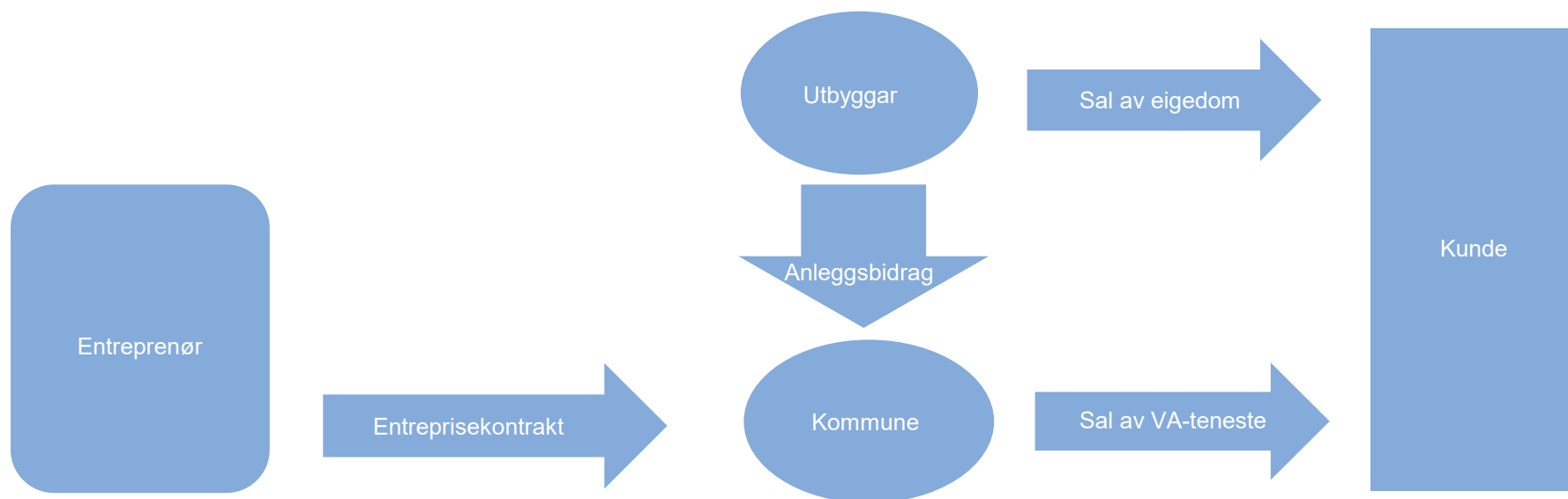
Infrastruktur

- Bustadprosjekt
 - Ikkje frådragsrett ettersom sal og utleige av bustadar fell utanfor meirverdiavgiftslova
- Næringsprosjekt
 - Frådragsrett i den grad utbyggjar skal bruke prosjektet i eiga avgiftspliktig verksemd eller i frivillig registrert utleigeverksemd



Anleggsbidragsmodellen

- Kommunen står som byggherre overfor entreprenør
- Kommunen krev frådrag/kompensasjon for mva
- Utbygger dekkjer kommunen sine kostnadar eks mva gjennom eit mva-fritt anleggsbidrag



Justeringsmodellen trinn for trinn

1. Utbygger prosjekterer, bygger og tek kostnaden med infrastrukturen. Inngående mva akkumulerer seg – ingen frådagsrett for utbygger
2. Kommunen overtek infrastruktur vederlagsfritt ved ferdigstilt anlegg
3. Kommunen tek infrastruktur til bruk i si avgiftspliktige verksemd med drift av VA-anlegg
– eventuelt til bruk i vanleg kompensasjonsberettiga verksemd
4. Partane inngår ei justeringsavtale om å overføre justeringsrett til kommunen
5. Kommunen krev årleg kompensasjon/mva-frådrag frå staten over 10-årsperiode
6. Kommunen betaler ut ein del av beløpet til utbygger

Justeringsmodellen – forts.

- Eit alternativ til anleggsbidragsmodellen
 - likviditetsmessig dårlegare, men andre fordelar
- Store kommunale skilnadar i bruk



Vann- og avløpsmodellen

- Refusjon etter mval. § 2-3 (5):
«Utbyggere som utenfor næring oppfører vann- og avløpsanlegg i privat regi, kan frivillig registreres. Det er et vilkår at anlegget etter ferdigstillingen overtas av noen som er registrert etter § 2-1 for virksomhet i vann- eller avløpssektoren.»
- Frivillig registreringsordning som ikke krev omsetning. T.d. gruppe av bebuarar, bygdelag etc.
- Kommunen tek over umiddelbart etter at anlegg er ferdigstilt
- Ordninga skal likestille typetilfelle slik at ikke private kjem for uheldig ut

Takk for oss!

Advokat Synnøve Sørdal
ss@magnuslegal.no / 415 04 904

Advokat Torgils Bryn
tb@magnuslegal.no / 951 72 600



55 29 90 00



post@magnuslegal.no



www.magnuslegal.no



blogg.magnuslegal.no

OSLO

Dronning Eufemias gate 16
Postboks 342 Sentrum, 0101 Oslo

STAVANGER

Kanalsletta 2
4033 Stavanger

BERGEN

Kanalveien 7
Postboks 904 Sentrum, 5808 Bergen

TRONDHEIM

Skonnertveien 7
Postboks 9495 Torgarden, 7496 Trondheim

