

Finansdepartementet
PB 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo 13. september 2011

Deres ref: 09/1553 SL TOK/rla

Vår ref.: CB

Høring - Forslag om avgrensning av merverdiavgiftsplikten for utleie av hytter, ferieleiligheter og annen fritidseiendom.

Det vises til Finansdepartementets høring ved brev av 15. juni 2011 til forslag om avgrensning av merverdiavgiftsplikten for utleie av hytter, ferieleiligheter og annen fritidseiendom.

1. Spørsmålet om behov for innføring av bestemte objektive kriterier.

Revisorforeningen vil innledningsvis kommentere at vi syns det er riktig å innføre bestemte objektive vilkår for når avgiftsplikt inntreffer ved utleie av hytter etc. Vi mener det vil medføre større forutberegnlighet for utleierne og vil være et enklere regelverk å praktisere.

Et alternativ til å innføre bestemte objektive kriterier er imidlertid å heve beløpsgrensen for registrering. Beløpsgrense er pr i dag kr 50 000. Dette må sies å være lavt. Ved å heve beløpsgrensen til for eksempel 100 000 vil vanskelige avgrensninger mot ikke-økonomisk virksomhet, som hobbyvirksomhet og privat aktivitet, oftere unngås.

En årsak til at det er behov for å innføre objektive kriterier ved utleie av fritidsbolig er at gjeldende beløpsgrense for registrering er såpass lav. En fritidsbolig vil i dagens marked enkelt kunne leies ut for over kr 50 000 og i tillegg kunne benyttes privat. Det oppstår dermed spørsmål om hva som er det egentlige formålet bak anskaffelsen, og om virksomheten er egnet til å gå med økonomisk overskudd.

I tillegg er anskaffelseskostnadene for fritidsbolig ved oppføring så høye at det kan være fristende med utilsiktede tilpasninger. Adgangen til registrering medfører rett til fradrag for inngående merverdiavgift.

Høyere beløpsgrense for registrering generelt, alternativt objektive kriterier for registrering ved utleie av fritidseiendom, vil kunne avhjelpe dette.

Også på andre områder hvor kapitalvaren er vel egnet til privat bruk, vil det være hensiktsmessig med en høyere beløpsgrense for registrering. Dette gjelder for eksempel ved utleie av båter, biler og garasjeplasser. Også her er avgrensningen mot ikke økonomisk virksomhet fremtredende, og behovet for å begrense muligheten for utilsiktet tilpasning til stede.

2. Vurdering av de foreslåtte objektive kriteriene

Dersom det innføres bestemte objektive kriterier mener vi det ville vært hensiktsmessig om de objektive vilkår for avgiftsplikt i størst mulig grad harmoniseres med reglene om skatteplikt for utleie av fritidseiendom. Det bør i størst mulig grad være de samme subjektene som blir å anse som næringsdrivende i forhold til skatte- og avgiftsreglene. Den skattemessige sjablongregelen om utleie av 5 enheter eller 500 kvm bør dermed vurderes innført i stedet for forslaget om 4 enheter eller 400 kvm.

Ved utleie av 4 enheter eller 400 kvm antar vi at man vil komme betydelig over registreringsgrensen på kr 50 000. Vi antar at dette omfanget kan være treffende for når utleien går fra å ha et privat til næringsmessig preg, jf likevel ovennevnte kommentar om at vi mener man bør legge seg på samme sjablongregel som for næringsutleie skattemessig.

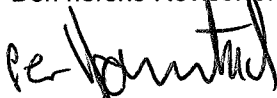
Det er foreslått at de objektive kriteriene ikke skal gjelde ved utleie i tilknytning til hotellvirksomhet og lignende, eller utleie av fast eiendom til camping, og det er bedt særskilt om synspunkter på dette. Revisorforeningen er enig i at det er grunn til å tro at disse virksomhetene anskaffer fritidseiendom som ledd i overnattingstjenestene for øvrig og at dette dermed vil være en fornuftig regel.

3. Forholdet til justeringsreglene, virkningstidspunkt for sjablongregler

I forslaget legges det til grunn at for virksomheter som i dag er registrert for utleie av fritidseiendom som ikke lenger fyller vilkårene for registrering, må foreta en nedjustering eller tilbakeføring av fradragsført inngående avgift.

Revisorforeningen vil anmode om at de nye reglene gis virkning fremover i tid. Virksomheter som allerede er registrert for utleie av fritidseiendom bør ikke omfattes av de nye sjablongreglene. De som er registrert etter dagens regelverk bør kunne velge å fortsette å være registrert for utleie av fast eiendom eller å opphøre. Det vil da kun være de virksomhetene som velger å opphøre som vil bli rammet av justeringsreglene og som må tilbakeføre fradragsført inngående avgift. Dette på lik linje med all annen virksomhet som opphører eller endrer bruken av kapitalgjenstanden til bruk utenfor merverdiavgiftsområdet, for eksempel privat bruk.

Med vennlig hilsen
Den norske Revisorforening



Per Hanstad
Adm. direktør



Harald Brandsås
Fagdirektør