



Finansdepartementet
Postmottak@fin.dep.no
[Klikk her for postnummer og sted](#)

Vår dato 06.01.2014
Deres dato 24.09.2013
Vår referanse ARENA-273-14672
Deres referanse 13/4007

Hørings svar – Forslag om endring av reglene om frivillig registrering av utleie av bygg eller anlegg

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 24. september 2013 med forslag til endringer i merverdiavgiftsregelverket om frivillig registrering av utleie av bygg eller anlegg.

Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) støtter de foreslåtte endringene. Departementets strakstiltak kan etter vår oppfatning oppsummeres som begrensede tiltak med stor effekt. Blant annet vil fjerningen av kravet til særskilt frivillig registrering for næringsdrivende som allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, langt på vei fjerne den klassiske "momsfellen" som har vært en åpenbar svakhet ved gjeldende regelverk. Vi er også svært positiv til departementets forslag om mer fleksibilitet i regelverket, blant annet ved at det åpnes for en tidsperiode der de næringsdrivende kan områ seg og rette opp feil og misforståelser.

I det følgende vil vi knytte enkelte kommentarer til forslaget om å fjerne kravet til særskilt registrering for allerede mva-registrerte næringsdrivende og forslaget om å innføre en frist for å starte avgiftspliktig utleievirksomhet. Utkastet inneholder etter vår oppfatning en del uklarheter knyttet til disse forholdene, og vi ber om at departementet presiserer disse nærmere.

Forslaget om å fjerne kravet til særskilt registrering for allerede registrerte næringsdrivende – kravet om tilkjennivelse

Å fjerne kravet til særskilt registrering for allerede registrerte næringsdrivende, vil etter NHOs oppfatning få stor betydning for fremleiere og mindre eiendomsaktører som i størst grad er blitt rammet av "momsfellen" ved særskilt registrering. De foreslåtte reglene vil redusere muligheten for tap av fradragsrett som følge av denne type misforståelser og bidra til forenkling.

Etter vår oppfatning hefter det imidlertid enkelte uklarheter til omfanget og forståelsen av forslaget:

Departementet bør for det første presisere om det skal være tilstrekkelig og som en hovedregel at det ikke lenger skal være nødvendig med særskilt registrering for allerede registrerte

næringsdrivende, eller om dette skal være et unntak, slik at hovedregelen likevel skal være den samme som i dag. Fra enkelte rådgivere er det fremført at man "for sikkerhets skyld" fortsatt vil anbefale ordinært registrerte næringsdrivende å søke om frivillig tilleggsregistrering. For å unngå misforståelser og spekulasjoner rundt dette, bør departementet gjøre en presisering.

Et annet uklart forhold som bør avklares gjelder virkningen av tilkjennegevlsen. Skal den være begrenset til leieforhold der man faktisk tilkjennegir, eller får den effekt for den samlede utleievirksomheten? Enkelte steder i høringsbrevet omtales "leieforholdet" mens andre steder omtales "utleievirksomheten". Dersom tilkjennegevelse av avgiftspliktig utleie i ett leieforhold, skal ha virkning for samtlige leieforhold, vil det kunne oppstå en "motsatt momsfele" ved at leieforhold man ønsker å holde utenfor avgiftsplikt, omfattes uten at man har foretatt et bevisst valg rundt dette. De næringsdrivende vil i så fall komme dårligere ut ved nye regler enn ved dagens regler, ettersom man etter gjeldende regler, ved å melde i fra til skattekontoret, kan unnta enkelte leieforhold fra den frivillige registreringen.

Dagens krav om særskilt melding til skattekontorene om å holde enkelte leieforhold utenfor den avgiftspliktige utleievirksomheten bør uansett ikke opprettholdes. NHO mener tilkjennegevelse i form av faktisk innrettelse bør være avgjørende for hvilke leieforhold som skal anses som avgiftspliktig. Kravet om aktiv utmelding overfor skattekontoret er tyngende både for næringslivet og skattekontorene, og det bør derfor være tilstrekkelig med faktisk innrettelse.

Et annet spørsmål gjelder hva som skal være avgjørende ved inkonsekvent opptreden. I høringsnotatet nevnes at det som utgangspunkt bør være tilstrekkelig og avgjørende hvorvidt leievederlaget er fakturert med merverdiavgift. For å omfatte næringsdrivende som av ulike grunner kan være avskåret fra å oppkreve merverdiavgift, f.eks pga ikke nådd registreringsgrensen, må det imidlertid angis et videre kriterium. I høringsnotatet foreslås derfor at "leieforholdet behandles som merverdiavgiftspliktig". Man kan imidlertid fortsatt se for seg uklar og lite konsistent innrettelse hos utleier, f.eks utleier tilkjennegir i leiekontrakt avgiftsplikt ved å kontraktsregulere leie inkludert merverdiavgift, men oppkrever likevel ikke merverdiavgift på husleien. Hva er i så fall avgjørende? I høringsnotatet angis det at det må fremgå av avtale at leievederlaget vil bli avgiftsberegnet. Vil dette i så fall være tilstrekkelig?

Et annet spørsmål gjelder hva som utløser fradragsrett. Hva med næringsdrivende som er ordinært registrert i Merverdiavgiftsregisteret som fører opp bygg for utleie. Vil det være tilstrekkelig å tilkjennege merverdiavgift i leiekontrakt for å kunne fradragføre løpende under byggeprosjektet?

Som motargument til å fjerne kravet til særskilt registrering for avgiftspliktig utleie fremhever departementet i høringsutkastet Skatteetatens informasjonsbehov ved utplukk til statistikk og kontroller, samt generelt skape notoritet for Skatteetaten. Departementet konkluderer likevel med at kravet til særskilt søknad bør oppheves for allerede registrerte næringsdrivende. Vi støtter denne vurderingen. Vi finner imidlertid grunn til å minne om at en åpenbar svakhet ved gjeldende regler om frivillig registrering, er at det helt siden innføringen i 2001 generelt har vært lite notoritet rundt ordningen. Næringsdrivende og deres rådgivere har blant annet ikke kunnet bringe på det rene hvorvidt det forelå slik registrering ved oppslag i offentlige registre.

Nærmere om forslaget om utsatt virkningstidspunkt

NHO ser som nevnt svært positivt på departementets forslag om å innføre en frist for å områ seg ved oppstart av avgiftspliktig utleievirksomhet. Fristen vil ha betydning både for ordinært registrerte næringsdrivende og næringsdrivende uten slik registrering; For allerede registrerte næringsdrivende, vil fristens utgangspunkt være når avgiftsbehandling av leieforholdet ble tilkjennegitt. For andre næringsdrivende, der det fortsatt er nødvendig med registrering, foreslås det en endring av merverdiavgiftslovens § 14-1 til at registrering kan skje "fra og med en oppgavetermin som utløp de siste seks måneder før den elektroniske søknaden om registrering ble loggført i mottakssentralen".

I høringsnotatet er det presisert at fristen bare skal innebære en forlenget frist til å søke (eventuelt tilkjennegi) avgiftsbehandling av utleie. I hovedsak er det dette som har skapt problemer for mange næringsdrivende, og NHO er derfor positiv til en slik oppmyking av regelverket.

Etter vår oppfatning hefter det enkelte uavklarte spørsmål til fristen som departementet bør kommentere nærmere:

- Er det nødvendig med frist overhodet?
- Er fristens utgangspunkt og avslutning tilstrekkelig klart formulert, eller kan den åpne for misforståelser?
- Hva med tilfeller av kortere avgiftsterminer, eller årstermin?
- Betydning for fisjon-fusjon. Bør det åpnes for en tilsvarende frist for overføring av justeringsposisjoner?

Oppsummering

I høringsnotatet gjentas det flere ganger at justeringsreglene oppveier de negative effektene ved tap av fradragsrett. Ved dette kan det synes som at departementet marginaliserer de negative effektene av tapt fradragsrett som følge av at justeringsreglene, med unntak av likviditetseffekten, vil innebære en fremtidig fradragsrett i form av justeringsrett. Dette er upresist, ettersom den delen av fradragsretten som gjelder drift og vedlikehold og som ikke omfattes av merverdiavgiftslovens justeringsregler, uansett vil være tapt.

Det er i høringsbrevet ikke angitt tidspunkt for ikrafttredelse av de nye reglene. Ettersom endringene forslås som strakstiltak for å avhjelpe uheldige utslag av dagens regelverk, ber vi om at endringene innføres så snart som mulig.

NHO er for øvrig positiv til departementets større utredning av om det bør innføres generell, obligatorisk avgiftsplikt ved utleie av næringseiendom, samt eventuell avgiftsplikt på omsetning av nye bygninger. Utviklingen med at stadig flere virksomheter drives med utgangspunkt i fast eiendom er blitt underlagt avgiftsplikt, taler etter vår oppfatning for at de betenkelige sidene ved slik avgiftsplikt reduseres.

Når det gjelder det større utredningsarbeidet av merverdiavgift og fast eiendom minner vi om at Stortingets finanskomite våren 2012 ba regjeringen om å ha tett dialog med næringslivet i utredningen av nye merverdiavgiftsregler for fast eiendom. Vi oppfordrer til og presiserer betydningen av at departementet tidlig og løpende involverer interesseorganisasjonene i dette arbeidet.

Vennlig hilsen
NÆRINGSLIVETS HOVEDORGANISASJON
Samfunnsøkonomi og skatt



Dag Aarnes
avdelingsdirektør
dag.aarnes@nho.no



Maj Hines Grape
advokat
maj.hines.grape@nho.no