

TIL VÅRE KUNDER

Leknes, 20. Desember 2011

KUNDEBREV 1-2011

1. Minstekrav til aksjekapital ved stiftelse av aksjeselskap

Fra og med 1.1.2012 er minstekravet til aksjekapital ved stiftelse av aksjeselskap redusert fra kr 100.000,- til kr 30.000,-. Aksjekapitalen kan brukes til å dekke stiftelsesutgifter, som for eksempel gebyr til Brønnøysundregistrene og utgifter til utarbeidelse av stiftelsesdokumenter. Hvis aksjeinnskuddet utelukkende gjøres opp med penger kan bekreftelsen av aksjeinnskuddet gis av en finansinstitusjon.

2. Næringsdrivendes fradragsrett ved kontant betaling ved kjøp av varer og tjenester, presiseringer

Fra 1.1.2011 har vi hatt regler i skattelovens § 6-51 og merverdiavgiftslovens § 8-8 som slår fast at kontant betaling for kostnader ut over kr 10.000,- ikke gir rett til fradrag i skattepliktig inntekt og ikke fradrag for inngående merverdiavgift.

Når samlet lønn til lønsmottakeren utgjør mer enn kr 10.000,- i løpet av kalenderåret, vil det ikke foreligge fradragsrett for noen del av lønnen som er utbetalt kontant. Når det gjelder kontante utbetalinger til ansatte i form av forskudd på lønn eller lån, foreligge det pr. i dag risiko for at også dette vil rammes av bestemmelsen når tilbakebetalingen skjer ved motregning mot lønn. For å ikke påføre seg kostnader uten fradragsrett anbefaler vi derfor at man helt avstår fra kontante utbetalinger til ansatte og isteden utbetaler via bank.

Periodiske ytelser skal også ses under ett i forhold til grensen på kr 10.000. Typiske kostnader i tillegg til lønn er avtale om strømabonnement, telefoni, lisenser, husleie, vakthold, revisjon, regnskapsføring, fast ukentlig søppeltømming eller fast ukentlig rengjøring. Utgjør samlet årlig kostnad til husleie over kr 10.000,-, vil det ikke foreligge fradragsrett for den delen av husleien som eventuelt er betalt kontant. På samme måte som for lønn er det samlet kostnad for kalenderåret som er avgjørende.

Enkeltstående kjøp fra samme leverandør skal ikke ses under ett i forhold grensen på kr 10.000,-. Er det inngått avtale med en leverandør og samlet leveranse overstiger kr 10.000,-, vil enhver kontant betaling rammes av bestemmelsen om fradragsnekt. Dette gjelder også om leveransen delfaktureres med et lavere beløp enn kr 10.000,-.

3. Merverdiavgiftslovens justeringsregler – dokumentasjonskrav og fallgruver ved overdragelse og utleie

Fra og med 1.1.2008 har vi hatt regler om justering av inngående merverdiavgift i forbindelse med endret bruk og eierskifte for kapitalvarer som fast eiendom, maskiner, inventar og driftsmidler. Justeringsreglene kommer til anvendelse når inngående merverdiavgift på anskaffelsen utgjør minst kr 100.000,- for fast eiendom og minst kr 50.000,- for maskiner/inventar/løsøre. Justeringsforpliktelsen reduseres årlig med 1/10-del for fast eiendom og 1/5-del for maskiner/inventar/løsøre.

3.1 Dokumentasjonskrav i forbindelse med anskaffelse

I tilknytning til justeringsreglene er det relativt omfattende dokumentasjonskrav som de næringsdrivene bør være oppmerksom på.

Anskaffelse og fremstilling av kapitalvarer skal registreres på særskilt konto eller annen oppstilling. Oppstillingen skal for hver kapitalvare vise:

1. Hvilken kapitalvare det gjelder (beskrivelse av kapitalvaren)
 2. Anskaffelses- eller fullføringstidspunkt
 3. Anskaffelseskostnad uten merverdiavgift
 4. Total merverdiavgift
 5. Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen
 6. Fradragsrett ved anskaffelsen angitt i prosent.
 7. Oversikt over de justeringer som virksomheten skal gjøre når:
 - a) bruken av kapitalvaren endres fra fradragsberettiget formål til ikke-fradragsberettiget formål, eller motsatt.
 - b) kapitalvaren selges eller overdras
 - c) kapitalvaren overdras som ledd i overdragelse av virksomhet eller del av denne når overdragelsen er fritatt for merverdiavgift.
- Justeringsbeløpene skal spesifiseres med beløp pr år.

8. For fast eiendom må anskaffelseskostnaden fordeles mellom fradragberettigede formål og ikke-fradragberettigede formål. Næringsdrivende som er frivillig registrert for utleie av fast eiendom må spesifisere anskaffelseskostnaden på hver enkelt leietaker.

Når maskiner/inventar/løsøre både brukes til fradragberettigede og ikke-fradragberettigede formål skal den tid som brukes til de ulike formål dokumenteres. Hvis dokumentering etter tidsbruk ikke er praktisk mulig kan forholdet mellom merverdiavgiftspliktig og ikke merverdiavgiftspliktig omsetning brukes som mål på bruken.

Bruk av fast eiendom skal hvert år dokumenteres med målsatte tegninger eller lignende av bygget eller anlegget. Det skal klart fremgå av tegningene hvordan bygget er disponert til fradragberettigede formål og ikke-fradragberettigede formål. Ved endring av bruken av bygget skal det ved utgangen av året foreligge en oversikt over bruken av bygget gjennom året. For utleier av bygg som er frivillig registrert skal det i tillegg foreligge erklæring fra leietaker om bruken gjennom året. Hvis lokalene er fremleid må nærmeste leietaker også bekrefte at han er frivillig registrert for utleien. Vi har lagt ved eksempel på erklæring som hvert år skal innhentes fra leietaker i den sammenheng. Dokumentet kan oversendes på epost ved forespørsel.

3.2 Salg av bygg/anlegg

Det fremgår ovenfor under pkt 7 b at justeringsreglene kommer til anvendelse når for eksempel et bygg selges. Det er mulig å avtale at kjøper skal overta gjenværende del av justeringsforpliktelsen. Da må det samtidig med overdragelsen av eiendommen inngås avtale med kjøperen hvor følgende opplysninger skal fremgå:

- a) overdragerens og mottakerens navn, adresse og organisasjonsnummer
- b) opplysninger som angitt i nr 1 til 6 ovenfor
- c) overdragerens og mottakerens fradagsrett ved overdragelsen angitt i prosent
- d) resterende justeringsbeløp for overdrageren
- e) angivelse av beløp for den justeringsplikten som overføres
- f) ved overdragelse av bygg må det opplyses om hva som er merverdiavgift knyttet til fradragberettiget formål og ikke-fradragberettiget formål. Hvis objektet som selges er et utleiebygg må inngående avgift spesifiseres pr leietaker.

Vi vil anbefale at ovennevnte punkter tas inn i kontrakten med kjøperen. Konsekvensene av å ikke avtale ovennevnte punkter er at justeringsplikten vil påhvile selgeren.

Ved overdragelse av justeringsrett kreves ikke samtykke fra mottaker. Med justeringsrett menes de tilfeller hvor det ikke er gitt fullt fradrag for inngående merverdiavgift tidligere. Det er heller ikke noe krav om at mottaker er registrert i merverdiavgiftsregisteret. Overdrager kan ensidig avgi en erklæring om at justeringsretten overføres til mottaker.

Mottaker må imidlertid være næringsdrivende, og byggetiltaket må være til bruk i virksomheten. Også ved overføring av justeringsrett må det utarbeides en oppstilling/avtale med de samme opplysninger som nevnt ovenfor under a til f.

3.3 Utleie av lokale

Det er ikke uvanlig at leietaker gjør påkostning på utleiers lokaler. Hvis leietaker har fradragført inngående merverdiavgift på byggetiltaket, og deretter fratrer lokalene i justeringsperioden, vil hovedregelen være at justeringsforpliktelsen overføres til utleier.

Her bør utleier sørge for at justeringsforpliktelser blir regulert i leieavtalen. Utleier bør i leieavtalen sikre seg mot at han ved avslutning av leieforhold med avgiftspliktig leietaker blir sittende igjen med justeringsplikt på byggetiltak som han kanskje ikke er klar over eksistensen av. Vi vil anbefale utleiere å ha med en klausul i leiekontrakten om at leietaker må avklare slik overføring med utleier i hvert enkelt tilfelle.

Til slutt vil vi benytte anledningen til å ønske alle våre kunder og forbindelser en god jul og et godt nytt år.

Med vennlig hilsen
Lofotrevisjon AS

Vedlegg: Eksempel på erklæring fra leietaker