

**ENDURSKOÐUN****Jónas Gestur Jónasson**

sviðsstjóri Viðskiptalausna Deloitte og löggiltur endurskoðandi

Bragi Freyr Kristbjörnsson

sérfræðingur á Skatta- og lögfræðisviði Deloitte

Hver er virðisaukaskattskvöðin á þinni fasteign?

Það er óhætt að segja að hugtökin „fasteign“ og „virðisaukaskattur“ séu eitthvað sem fæstum dettur í hug að spyrða saman, enda eru fasteignir almennt ekki hluti af virðisaukaskattskerfinu. Raunin er hins vegar sú að bæði fasteignir og virðisaukaskattur koma við sögu í flestum atvinnugreinum.

Aðilum í virðisaukaskattsskyldum rekstri er almennt heimilt að telja virðisaukaskatt vegna aðfanga tengdra fasteignum til inn-skatts. Hið sérstaka við inn-skattsnýtingu vegna fasteigna sem notaðar eru í virðisaukaskattsskyldum rekstri er að nýtingin myndar í vissum tilfellum svokallaða „virðisaukaskattskvöð“ sem hvílir á rekstraraðilanum. Kvöðin myndast þegar virðisaukaskattur af efni, vinnu, tækjanotkun o.fl. vegna nýbyggingar, endurbóta, breytinga, viðgerða og viðhalds er talinn til inn-skatts.

Ef allt gengur sinn vana-gang og engar breytingar verða á rekstrinum eða nýtingu fasteignarinnar mun kvöðin fyrnast með jöfnum hætti á tuttugu árum frá því að innskatturinn var nýttur. Breyting á notkun á fyrningartímanum, t.d. rekstri er hætt, eign er seld eða leigð, leiðir til forsendubreytinga sem skyldar rekstraraðilann til að uppreikna eftirstöðvar kvaðarinnar. Viðkomandi rekstraraðila ber þá annaðhvort að endurgreiða eftirstöðvarnar eða (ef eign er seld) tilkynna um bærán aðila sem hyggst yfirtaka kvöðina.

Óháð því hvað veldur forsendubresti til leiðréttingar, þá er það mikilvægt að tryggilega sé haldið utan um fjárhæðir og stöðu undirliggjandi virðisaukaskattskvöða, t.d. með tilgreiningu í ársreikningum og öðrum uppgjörum, líkt og gert er

við aðrar skattskuldbindingar. Oftar en ekki er um að ræða verulegar fjárhæðir sem fengust endurgreiddar úr ríkissjóði á grundvelli sérstakra reglna um virðisaukaskatt af fasteignum.

Frá upptöku virðisaukaskattkerfisins hefur talsvert skort á utanumhald um virðisaukaskattskvæðir. Skortur á yfirsýn og blöndun eignanna við almennan rekstur á þar sinn hlut að máli. Á undanförunum árum hefur þó nokkur vakning orðið um tilvist og meðferð þessara skattskuldbindinga, sérstaklega eftir að fyrningartími þeirra var tvöfaldaður úr tíu árum í tuttugu um mitt ár 2006.

Um síðastliðin áramót voru gerðar margvíslegar breytingar á reglugerð um innskatt, er varða heimildir og skyldur aðila við uppgjör á virðisaukaskatti. Meðal annars voru lagðar auknar skyldur á aðila sem selja og kaupa fasteignir með undirliggjandi virðisaukaskattskvöð til þess að tilkynna sameiginlega til ríkisskattstjóra um eftirstöðvar yfirtekinnar kvaðar, sundurliðun

hennar á uppgjörstímabil, í hvaða hlutfalli kvöðin er yfirtekin af kaupanda og í hvaða hlutfalli hún kemur til leiðréttingar hjá seljanda.

Fyrir breytinguna gat kaupandi yfirtekið undirliggjandi virðisaukaskattskvöð að því leyti sem hann hafði sama innskattsrétt og seljandi. Seljandi þurfti hvorki að tilkynna ríkisskattstjóra og kaupanda um fjárhæð kvaðarinnar, né hvernig hún hefði myndast. Í slíkum tilvikum voru kaupendur fasteigna oft ómeðvitaðir um eftirstöðvar hinna yfirteknu skuldbindinga og hugsanleg áhrif þeirra á reksturinn. Það liggur því fyrir að þær auknu skyldur sem leiða af áður nefndum breytingum kalla á að farið sé markvisst yfir þær virðisaukaskattsskuldbindingar sem myndast hafa í rekstri, sem og þær sem fyrirhugað er að yfirtaka.

” Það liggur því fyrir að þær auknu skyldur sem leiða af áður nefndum breytingum kalla á að farið sé markvisst yfir þær virðisaukaskattsskuldbindingar sem myndast hafa í rekstri, sem og þær sem fyrirhugað er að yfirtaka.

STYRMIR KÁRI

GJALDSKIL

TRAUST INNHEIMTA Í 30 ÁR

BORGARTÚNI 26 | 105 REYKJAVÍK | SÍMI 589-1900 | GJALDSKIL.IS



Af stað í Delaware með nokkrum smellum

VEFSÍÐAN

Heimsyferráðin byrja með því að stofna lítið fyrirtæki, ganga rétt frá öllum lögtæknilegu formsatriðunum og opna bankareikning.

Frumkvöðlar hafa samt margt betra við tímann að gera en að átta sig á öllum þeim flækjum sem oft vilja fylgja því að stofna félag. Þeir vilja frekar vera að þróa, forrita, selja og sigrá.

Nýlega fór í loftið vefsíða sem á að gera stofnun sprotafyrirtækis mun einfaldari. *Stripe Atlas* (stripe.com/atlas) er ein alhliða gátt til að hefja rekstur í Delaware, þar sem flestöll

bandarísk tæknifyrirtæki eru stofnsett í dag.

Auk þess að ganga frá skráningu fyrirtækisins á aðgengilegan og sjálfvirkan hátt má nota Atlas til að opna bankareikning hjá Silicon Valley Bank, setja upp greiðslugátt og fá ráðgjöf um lagaleg og skattaleg atriði.

Er þjónustan ekki dýr, kostar um 500 dali fyrir allan pakkann, en Stripe fær að auki nokkurra prósentu skerf af þeim greiðslum sem fara í gegnum greiðslugátt fyrirtækisins.

Notandinn þarf ekki að mæta á staðinn og allt gert yfir netið. ai@mbl.is