

(6100LVT) Verksamheten bedrivs i egen fastighet eller hyrda lokaler, vad gäller avdragsmässigt?

*Företaget bedriver verksamheten i egen fastighet (byggnad)*

Företaget gör avdrag för ingående moms på förvärv till byggnaden som för vilka driftkostnader som helst. Avdragsförbudet i 8 kap. 9 § första stycket 1 mervärdesskattelagen (1994:200) för ingående moms på förvärv som hänför sig till lokal som har karaktären av stadigvarande bostad kan dock aktualiseras. Verksamhetslokalen bör sålunda ha en separat ingång skild från bostadsdelar, t.ex. när fråga är om lokal i s.k. företagavilla.

[Rättsläget är emellertid sådant att avdragsförbuden kan ifrågasättas mot bakgrund av EU-rätten. Det lär leda till skatteprocess idag på grund av Skatteverkets inställning, men s.k. öppet yrkande med beskrivning till deklarationen av det enskilda fallet kan vara att rekommendera.]

Företagets förvärv till fastigheten kan utgöra s.k. investeringsvaror enligt 8 a kap. 2 § första stycket 2 ML, nämligen om:

- förvärv av ny-, till- eller ombyggnation av företagets fastighet om kostnaden för beskattningsåret uppgår till minst SEK 400 000 exkl.moms.

Jämkning av ingående moms kan aktualiseras inom 10 år från förvärvet för ny-, till- och ombyggnation (investeringsvaran). Reglerna är ganska komplexa och beträffande fastighetssidan bör alltid notering ske av förvärv av investeringsvaror (särskild handling enligt 8 a kap. 15-17 §§ ML ska överlämnas till ny ägare vid överlåtelse, för att jämkning ska undgås), medan det för andra investeringsvaror enbart kan bli aktuellt med jämkning om förvärvet skett i en blandad verksamhet. Jämkning på grund av förändrad användning därvidlag efter förvärvet kan också aktualiseras till företagets fördel.

*Företaget bedriver verksamheten i hyrda lokaler*

Om företaget hyr lokaler, kan avdragsförbudet för lokal som har karaktären av stadigvarande bostad aktualiseras också avseende momsen i hyresavin från en hyresvärd som omfattas av frivillig skattskyldighet enligt 9 kap. ML. Verksamhetslokalen bör sålunda även i sådant fall ha en separat ingång skild från bostadsdelar.