

Momsreguleringsforpligtelser

7. august 2019



Momsreguleringsforpligtelse

Når en erhvervsejendom eller et driftsmiddel mv. skal bruges i en momspligtig virksomhed, kan virksomheden fradrage den moms, der betales ved indkøb af det pågældende aktiv. For ejendomme gælder retten til momsfradrag både udgifter til opførelse, ombygning, modernisering, reparation, vedligeholdelse, drift og administration af ejendommen.

Momsfradraget ved køb, opførelse, ombygning, reparation af fast ejendom og ved køb af større driftsmidler mv. kan udgøre betydelige beløb. Fradragsretten for moms af sådanne større aktiver er derfor betinget af, at aktivet faktisk også anvendes i en momspligtig virksomhed i en vis periode. Ændrer den faktiske fradragsret sig efterfølgende, skal momsfradraget reguleres.

Ved køb, opførelse eller om- og tilbygning af fast ejendom skal momsfradraget reguleres i de første 10 regnskabsår fra og med ibrugtagningstidspunktet. Ved reparation og vedligeholdelse af fast ejendom skal reguleringen derimod kun ske i fem regnskabsår, og kun hvis den årlige udgift overstiger 100.000 kr. For maskiner, inventar og andre driftsmidler med en anskaffelsessum ekskl. moms på mere end 100.000 kr. er der fastsat en reguleringsperiode på fem år. Det samme gælder for visse ydelser, der er beregnet til længerevarende brug, herunder software.

I løbet af reguleringsperioden reguleres momsfradraget, hvis brugen af aktivet ændres. Det gælder for eksempel, hvis en ejendom ikke længere udlejes til erhvervsmæssige formål i samme omfang som tidligere. I så fald skal det oprindelige momsfradrag tilpasses, sådan at fradraget afspejler den

faktiske brug af ejendommen. Der kan også være pligt til at regulere momsfradraget, hvis en ejendom eller et andet aktiv sælges, herunder som led i en virksomhedsoverdragelse. Under visse betingelser kan køberen af en ejendom eller virksomhed dog overtage pligten til at regulere momsen.

Momsreguleringen kan være penge værd

Selv om en "momsreguleringsforpligtelse" umiddelbart lyder som et passiv, kan reguleringsforpligtelsen være penge værd. Reguleringen går nemlig begge veje. Har man eksempelvis haft udgifter til en ejendom eller et driftsmiddel, der kun delvist er benyttet til momspligtig virksomhed, kan man således opnå et yderligere momsfradrag, hvis omfanget af den momspligtige aktivitet udvides inden for reguleringsperioden.

Det samme gælder, hvis eksempelvis en ejendom er købt eller ombygget uden ret til fradrag men senere bliver brugt til momspligtige formål. Når en køber af en ejendom overtager en momsreguleringsforpligtelse, gælder retten til regulering af momsfradraget også efter salget. Udvider køber den momspligtige brug af ejendommen, kan køber dermed opnå et momsfradrag. Og det gælder, selv om udgiften til momsen oprindeligt er afholdt af sælger.

Den regnskabsmæssige behandling

Normalt oplyses der ikke under eventualforpligtelser i årsrapporter om momsreguleringsforpligtelser, da det anses for usandsynligt, at momsreguleringsforpligtelser kommer til at medføre et træk på virksomhedernes økonomiske ressourcer.

Som beskrevet ovenfor er der dog også situationer, hvor et tidligere momsfradrag skal betales tilbage, f.eks. fordi brugen af aktivet er ændret, og i sådanne tilfælde vil det skyldige beløb skulle ansættes som gæld i årsrapporten.

Bliver momsreguleringsforpligtelsen penge værd, fordi momsfradragsretten udvides, jf. ovenfor, bør det selvfølgelig også overvejes at optage et tilgodehavende.

Så man kan sige, at det både momsmæssigt og regnskabsmæssigt er væsentligt, at virksomhedens ledelse har styr på, om brugen af aktiverne ændrer karakter, i hvert fald når der er tale om betydelige momsreguleringsforpligtelser.

<

Skrevet af:



Ole Thomsen

Registreret revisor

24 65 20 87 · ot@roesgaard.dk