

Kommun-momsen och fastighetsöverlåtelse m.m.

Nya ersättnings- och återbetalningsregler från den 1 maj 2008

Nu kan kommuners och landstings fastighetsförsäljningar m.m. innebära återbetalningsskyldighet för tidigare erhållen ersättning för kommun-moms. Sådana försäljningar bör föregås av en bedömning av återbetalningskonsekvenserna och möjligheter att lindra effekterna av dessa.

För ytterligare information kontakta:

Krister Wedin, Sundsvall,
070-397 01 07
krister.wedin@se.pwc.com

Jan B. Svensson, Stockholm,
0709-29 37 43
jan.b.svensson@se.pwc.com

Ulf Hedström, Göteborg,
0709-29 14 24
ulf.hedstroem@se.pwc.com

www.pwc.com/se

De nya reglerna om återbetalningsskyldighet för kommun-moms kan få mycket långtgående negativa effekter genom att skyldigheten att återbetala momsersättningen för kommunen inte motsvaras av rätt till momsavdrag för samma belopp hos en köpare (t.ex. ett kommunalt fastighetsbolag) även om denne skall använda fastigheten i en momspliktig verksamhet.

De nya reglerna innebär att de komplicerade reglerna om s.k. jämkning av moms på fastighetsinvesteringar förs in i regelverket för kommun-momsen. Det medför nu att kommunerna står inför en mängd nya frågeställningar och val om hur fastighetsförsäljningar bör ske även om det avser en överlåtelse till ett eget fastighetsbolag.

Vi har analyserat det nya regelverket i förhållande till olika typer av fastighetsförsäljningar och funnit att i vart fall tre olika typsituationer kan uppkomma när det gäller momshanteringen av en fastighetsinvestering.

- Fastighetsförsäljningen medför återbetalningsskyldighet hos säljaren och kan ge en *omedelbar avdragsrätt* hos köparen.
- Fastighetsförsäljningen medför återbetalningsskyldighet hos säljaren och *successiv avdragsrätt* hos köparen under max. 10 år, d.v.s. en negativ likviditetseffekt uppkommer hos köparen.
- Fastighetsförsäljningen medför återbetalningsskyldighet hos säljaren och *ingen avdragsrätt* hos köparen, d.v.s. köparen kan inte utnyttja säljarens återbetalningsbelopp som därför blir en direkt merkostnad vid överlåtelsen.

Inför fastighetsförsäljningar bör en närmare analys göras av hur återbetalningsskyldighet hos säljaren och avdragsrätt hos köparen påverkas. Dessa effekter bör även beaktas inför ändring av fastigheters användning eller vid nya fastighetsinvesteringar, där möjlighet föreligger att besluta om en investering ska ske i kommunen

direkt eller i det kommunala fastighetsbolaget. Vid sidan av detta bör även frågor kring stämpelskatt och fastighetsskatt beaktas.

Vi kan reda ut dessa frågeställningar och även föreslå åtgärder som lindrar de negativa effekterna av de nya jämningsreglerna och även hur dessa skulle kunna undvikas helt för vissa fastighetsförsäljningar. Våra kontaktpersoner ovan lämnar gärna mer information och besvarar era frågor.

Omvärldsblad finns även för områdena:

- Hållbar utveckling
- Den framtida kärnverksamheten
- Samverkan och regional utveckling
- Kundval/Vårdval
- eFörvaltning/ICT
- Affärsservice för kommunal sektor