

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1423 af 15/6 2020

Styresignal om moms ved salg af grunde med bygninger bestemt til nedrivning

I september 2019 blev Skattestyrelsens hidtidige praksis om momspligt ved salg af grunde med bygninger bestemt til nedrivning underkendt af EU-domstolen. Ifølge Domstolen kan salg af en grund ikke anses som salg af en momspligtig byggegrund, når der på leveringstidspunktet er opført en bygning på grunden. Skattestyrelsen har nu udsendt et styresignal om praksisændringen, herunder muligheden for genoptagelse.

Salg af bygninger bestemt til nedrivning

Salg af byggegrunde og nye bygninger er momspligtigt, mens salg af grunde med "gamle" bygninger er fritaget for moms.

Det fremgår af styresignalet, at salg af en grund, hvorpå der er opført en ældre funktionsdygtig bygning på leveringstidspunktet, som udgangspunkt vil være omfattet af momsfritagelsen. Dette gælder uanset, at det er parternes hensigt, at bygningen skal rives ned - helt eller delvist - for at gøre plads til en ny bygning. Hvis sælger er involveret i nedrivning af bygningen, kan dette dog medføre momspligt.

Hvornår er en bygning funktionsdygtig?

Ved vurderingen af om en ældre bygning er fuldt funktionsdygtig, skal der ifølge styresignalet lægges vægt på bygningens anvendelse op til leveringstidspunktet.

Hvis bygningen på lovlig vis har været anvendt som bygning frem til leveringen, må bygningen anses for at have været fuldt funktionsdygtig på leveringstidspunktet. Dette gælder uanset, at bygningen i forbindelse med salget kan have stået ubenyttet umiddelbart inden leveringen, f. eks fordi udlejer ikke har fornyet erhvervslejemål på grund af det forestående salg.

Hvis bygningen derimod har stået ubenyttet i længere tid, og bygningen ikke har været opvarmet eller vedligeholdt, skal sælger kunne sandsynliggøre bygningens funktionsdygtighed.

Det er ikke afgørende, om bygningen anvendes til det formål, som den oprindeligt var bestemt til. Det er dog klart, at hvis en bygning ikke længere kan anvendes til det oprindelige formål, og hvis den i øvrigt ikke kan anvendes som bygning til andre formål, kan den ikke anses for at være funktionsdygtig.

Genoptagelse

I det omfang der er betalt moms ved levering af en grund med funktionsdygtige bygninger med henblik på nedrivning, er det muligt at anmode Skattestyrelsen om at få tilbagebetalt den moms, der med urette er opkrævet. Der skal samtidig ske korrektion af indgående moms.

Der kan anmodes om tilbagebetaling af moms med virkning fra den momsperiode, der var påbegyndt den 9. december 2012. En virksomhed på kvartalsafregning kan således anmode om tilbagebetaling fra og med 4. kvartal 2012. En anmodning til tilbagebetaling skal være modtaget hos Skattestyrelsen senest den 10. december 2020.

Momsafdelingen kan naturligvis allerede nu assistere med den nødvendige rådgivning i konkrete sager.

Med venlig hilsen

Momsafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801