



KYRKOSTYRELSENS CIRKULÄR

Nr 16/2009  
7.4.2009

JUSTERING AV DEN MERVÄRDESSKATT SOM INGÅR I FASTIGHETSIN-  
VESTERINGAR, BOKFÖRING OCH NOTER TILL BOKSLUTET

Från och med början av 2008 förnyades rättigheten att dra av respektive skyldigheten att betala tillbaka den mervärdesskatt som ingår i investeringsutgifterna för fastigheter. Lagändringen baserar sig på mervärdesskattedirektivet. I det fall att ett nybygge eller en ombyggnad har slutförts efter 1.1.2008 och fastighetens användning för skattepliktig verksamhet minskar eller ökar jämfört med den ursprungliga övervakningsanmälan justeras storleken på den mervärdesskatt som ska avdras eller återbördas årligen i december under tio års tid. Om nybygget eller ombyggnaden har färdigställts och tagits i bruk 1.1.2004–31.12.2007 är justeringsperioden fem år. Grundläggande fakta om denna reform av mervärdesskattelagen finns i kyrkostyrelsens cirkulär 6/2008.

Försäljaren av en fastighet eller överlåtaren av en byggnadstjänst ska alltid ge en utredning av överföringen av justeringsförfarandet till mottagaren av fastigheten. Den skattskyldige måste spara fakturor, verifikat och utredningar i anslutning till fastighetsinvesteringen i 13 år från utgången av det kalenderår under vilket justeringsperioden har inletts. Om församlingen har fått EU-stöd för sin fastighetsinvestering måste fakturor, verifikat och utredningar som gäller fastighetsinvesteringen sparas i 18 år. Efter den allmänna förvaringstiden på sex år kan fakturor och verifikat ersättas med en utredning där de omständigheter som fastställs i Skattestyrelsens anvisning 1845/40/2007 framgår. I det fall att uppgifterna i enlighet med Skattestyrelsen anvisning ändras måste orsaken till och tidpunkten för ändringen, de ändrade uppgifterna och datumet då ändringen har antecknats anges i årsjusteringen.

Dylika utredningar och handlingar i anslutning till dessa förvaras i allmänhet i samband med de årliga balansspecifikationerna. Entreprenadavtal, köpebrev och andra motsvarande handlingar för att bestämma den mervärdesskatt som ingår i anskaffningen av en fastighetsinvestering är handlingar som ska förvaras varaktigt.

Om fastighetens användningsändamål ändras justeras avdragsbeloppet på den skatt som ingår i anskaffningen av investeringen årligen i december under tio års tid. Det årliga justeringsbeloppet är en tiondel av det skattebelopp som utgör differensen mellan den ursprungliga användning som berättigar till bidrag och den användning som berättigar till bidrag under justeringsåret. För fastighetsinvesteringar

ingar som har färdigställts och mottagits åren 2004–2007 är den årliga justeringen en femtedel. I bilagan finns exempel på justering av skatteavdrag som sökts på fastighetsinvesteringar.

Då en fastighet överläts överförs enligt huvudregeln rättigheten och skyldigheten att justera avdrag till köparen för den återstående justeringsperioden. Säljaren måste ge köparen de uppgifter om den ursprungliga investeringen som fastslås i Skattestyrelsens anvisning 1845/40/2007 samt eventuella årliga justeringar som därefter gjorts. Fastighetens köpare ansvarar för mervärdesskatteredovisningarna för den återstående justeringsperioden. Detta måste beaktas alltid när församlingen köper eller säljer en fastighet.

De noter till bokslutet och den justering av bestående aktiva som ska göras med anledning av skattejusteringarna

Om man har ansökt om mervärdesskatteavdrag på anskaffningskostnaden för en nybyggnad eller ombyggnad aktiveras anskaffningsutgiften för fastigheten, minskad med den ansökta mervärdesskatten, till bestående aktiva, dvs. till sitt nettobelopp. Om andelen skattepliktig verksamhet som bedrivs i fastigheten minskar eller ökar väsentligt medan justeringsskyldigheten gäller, justeras den kvarvarande anskaffningsutgiften i bestående aktiva. Om det sker en väsentlig ändring i fastighetens värde ändras fastighetens avskrivningsplan så att den motsvarar den nya värderingen. Avskrivningarna räknas från anskaffningsutgiften, som minskas med den mervärdesskatt som avdragits på grund av den skattepliktiga användningen.

Om det skattebelopp som under senare räkenskapsperioder ska erläggas eller avdras inte är betydande med tanke på fastighetens balans- eller marknadsvärde är det inte nödvändigt att justera balansvärdet. En utredning över mervärdesskattejusteringens belopp och tidpunkten för den ska alltid ges i noterna till bokslutet, även om fastighetens kvarvarande anskaffningspris inte har justerats.

I bokslutet upptas mervärdesskatteskulden bland övriga skulder i balansräkningen och mervärdesskattefordringarna på motsvarande sätt bland övriga fordringar. Om det under den månad som föregår den sista månaden under räkenskapsperioden har uppstått en mervärdesskatteskuld och under den sista månaden en mervärdesskattefordring, upptas de separat bland skulder och fordringar enligt sin karaktär. En justering av mervärdesskatten i december till följd av en ändring i användningen av fastighetsinvesteringarna bokförs alltid som skatteavdrag oavsett om det gäller en ökning av skatteavdragen eller en återbetalning av dem till staten.

Om beloppet av den mervärdesskatt som ska redovisas eller fås tillbaka inte är betydande och andelen skattepliktig verksamhet av den totala användningen av fastigheten är svår att på förhand uppskatta kan man i balansräkningen anteckna enbart det justeringsbelopp som gäller följande räkenskapsperiod. I det fall att den mervärdesskattskyldiga verksamheten i nybyggnaden eller den renoverade fastighetens lokaler verkar öka permanent och det mervärdesskattebelopp som ska redovisas eller fås tillbaka är betydande antecknas i balansräkningen en mervärdesskatt som baserar sig på justeringen av fastighetsinvesteringarna också för de senare räkenskapsperioderna.

Församlingen kan ha ett dottersamfund som ansöker om skatteavdrag för mervärdesskatter som ingår i fastighetsinvesteringen. Dottersamfundet kanske också köper eller säljer en fastighet, vilket innebär att en utredning om den mervärdesskatt som ingår i fastighetsinvesteringen måste ges mottagaren. Församlingen ska se till att även justeringsberäkningarna, bokföringen och noterna till bokslutet som gäller den mervärdesskatt som ingår i dottersamfundets fastighetsinvesteringar är uppgjorda i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna anvisning 6.5.2008 samt att koncernbalansräkningen ger korrekta och tillräckliga uppgifter.

Bokföringsnämnden gav 6.5.2008 en allmän anvisning om bokföring av mervärdesskatten. Syftet med denna var bl.a. att förenhetliga den ekonomiska information som ges i resultat- och balansräkningen samt att standardisera sätten att bokföra de skatter som har att göra med mervärdesskatten. Bokföringsnämndens allmänna anvisning finns på adressen [www.vn.fi](http://www.vn.fi) samt på kyrkans intranät på adressen [www.kirkko.evl.fi](http://www.kirkko.evl.fi) > Församlingsekonomi / Mervärdesskatt. Skatteförvaltningens anvisningar i ärendet samt exempelberäkningar finns på adressen [www.vero.fi](http://www.vero.fi) > Skatteinfo > Moms > Fastighetsområdet.

Mervärdesskatt är en skatt som ska redovisas på eget initiativ. Den skattskyldige, dvs. församlingen, är ansvarig för att uppgifterna i de övervakningsanmälningar den lämnar in till skatteförvaltningen är korrekta och att församlingen betalar rätt mervärdesskatt.

#### KYRKOSTYRELSEN

Pirjo Pihlaja

Maija-Liisa Hietakangas