



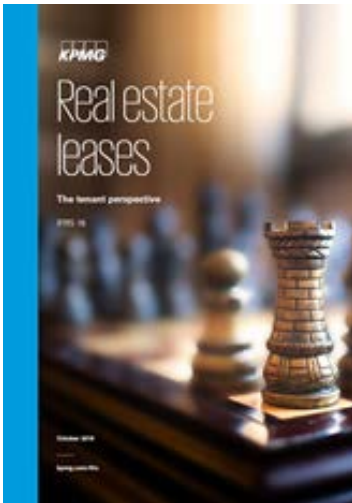
IFRS 16 – moms respektive fastighets- skatt för leasetagaren

Internationella tolkningar inkluderade i en internationell KPMG-skrift

—

Hans Hällefors – oktober 2018

Ny skrift: "Real estate leases. The tenant perspective. IFRS 16"



Den nya skriften innehåller några intressanta tolkningar avseende *leasetagares* redovisning av moms respektive fastighetsskatt – **sammanfattning:**

Moms

- Moms bedöms vara helt utanför tillämpningsområdet för IFRS 16, både moms som återfås och moms som inte återfås
 - Konsekvens: Ingen momsdel inkluderas i beräkning av leasingskulden och inga upplysningskrav i IFRS 16 är tillämpliga

Fastighetsskatt

- Tolkningarna avseende leasetagares hantering av fastighetsskatt bekräftar den bedömning som hittills kommunicerats för det svenska fallet, där hyresvärden/leasegivaren har förpliktelsen gentemot staten
 - Fastighetsskatten allokeras till komponenter i leasingavtalet (leasingkomponenten torde vara en huvudsaklig komponent i avtalet)
 - Fastighetsskatt allokerad till leasingkomponenten bedöms utgöra en rörlig avgift som inte beror på 'index or rate'
 - Konsekvens:
 - Fastighetsskatt inkluderas inte i leasingskulden
 - Fastighetsskatt ingår i upplysningar som lämnas om redovisad kostnad för rörliga leasingavgifter som inte inkluderats i leasingskulden
- I jurisdiktioner där fastighetsskatteförpliktelsen has av hyrestagaren/leasetagaren, bedöms skatten vara utanför IFRS 16 på samma sätt som moms

Sammanfattningen på den här bilden utvecklas på följande bilder

Leasetagares betalning av moms

- Moms som erläggs av leasetagare på leasingavgifter kan inkludera två typer av moms
 - Moms som leasetagaren återfår i sin deklaration av moms
 - Moms som inte återfås (t.ex. halva momsen på tjänstebilar eller företag med vissa verksamheter)
- Vid tillämpning av IAS 17 har det varit vanligt att i beräkningen av leasingkulden för finansiella leasar inkludera den del av momsen som inte återfås
- Tolkningen som nu görs för IFRS 16-sammanhang är att moms är helt utanför tillämpningsområdet för IFRS 16; det görs ingen skillnad i den tolkningen för moms som återfås respektive inte återfås
 - Leasegivaren ses som agent med staten som huvudman. Leasetagaren tillämpar IFRIC 21.
- Leasetagaren inkluderar ingen del av momsen i leasingkulden och inga upplysningskrav i IFRS 16 blir tillämpliga
- Från avsnitt 6.4 i skriften:

Generally, VAT operates as follows.

- Each country has its own VAT system and taxes are usually applied to goods or services consumed in the country.
- A seller charges VAT to the buyer, collects the VAT and then pays it to the government.
- Where the buyer is not the end user, but the good or service is purchased as a cost to its business, the VAT that it has paid is 'recoverable' and can be deducted from the amounts that it remits to the government.
- In some circumstances, the buyer cannot recover the VAT paid, either because the goods or services do not qualify or because of the buyer's status. For example, in some countries banks and insurers are not eligible for VAT refunds. In this case, the VAT is (partially or fully) irrecoverable.

It appears that when VAT is a tax that is levied on the lessee and collected by the lessor, who is acting as an agent for the tax authority, the VAT is not a lease payment or a non-lease component. This is because the payment is not made in exchange for the right to use an underlying asset, a good or a service to the lessee.

Instead, we believe that a lessee should account for this VAT under IFRIC 21, even if it elects not to separate lease and non-lease components. This means that a lessee should identify the obligating event for the VAT payment under applicable laws and regulations. For example, if the obligating event is the issue of each periodic invoice by the lessor, then the lessee should recognise a liability for each VAT payment on each invoice date, not at lease commencement. The obligating event for VAT is assessed according to the requirements of applicable legislation in each case.

Fastighetsskatt – när hyresvärden har förpliktelsen

- När förpliktelsen att erlägga fastighetsskatt till staten åligger hyresvärden (leasegivaren) ses hyresvärden *inte* som agent att driva in skatten från hyrestagaren (leasetagaren) – detta är fallet i t.ex. Sverige
- Fastighetsskatt som hyresvärden vidarefakturerar till hyrestagaren utgör en del av leasingavtalets betalningar, men den är i sig inte en betalning för underliggande tillgång och inte för någon vara eller tjänst
 - IFRS 16.B33 anger att sådana betalningar ska fördelas på avtalets betalningskomponenter för underliggande tillgång(ar) respektive varor och tjänster
 - Fastighetsskatt som fördelas till avtalets leasingkomponent(er) ses enligt tolkningen som en rörlig avgift som inte beror på 'index or rate' – se resonemang nedan i grön ruta
 - Sådan fastighetsskatt räknas således inte in i leasingskulden utan redovisas som kostnad i den period den är hänförlig till
 - Fastighetsskatt som på det sättet hanteras som rörlig leasingavgift ingår i den upplysning som lämnas om årets kostnad för rörliga leasingavgifter som inte räknats in i leasingskulden
- Från avsnitt 3.3 och 6.3 i skriften:

Real estate is often subject to property taxes, calculated as a tax 'rate' multiplied by an assessed value of the property.

Depending on the jurisdiction, the legal obligation to pay the property tax is either levied on the property owner or on the occupier. This distinction is important for tenants to determine how to account for taxes levied on their leased properties.

The identity of the party who makes the cash payment to the tax authority is less relevant.

It appears that if the owner has the statutory obligation to pay the property taxes, but the lease agreement requires it to be reimbursed, or paid, by the tenant, then the tenant should account for the property taxes as part of the total consideration that is allocated to the separately identified components of the contract.

If property taxes are determined as a percentage of an 'assessed value' of the property, then reimbursements thereof are typically variable payments that *do not* depend on an index or rate (see 6.3.1).



Are property taxes variable lease payments that depend on an index or rate?

No. It appears that in the context of property taxes accounted for under the new standard (see Section 3.3), neither the tax rate nor the assessed property value as determined by the tax authority typically represent an index or rate.

This is because in many cases, although the property taxes are expressed as a percentage of an assessed value – i.e. as a 'rate' – they are in essence a mechanism through which the authorities collect an amount of tax determined by budgetary requirements. Typically, the authorities retain the general legislative power to vary the amount of tax and the collection arrangements. For example, the assessed values may not necessarily be based on market rates, the authorities may not keep the assessed values up to date, and even when the assessed values approximate market values the authorities may be able to change the percentage applied to the assessed value.

Property taxes are not a separate component because they do not transfer a good or service to the tenant, but they are considered to be part of the total consideration that is allocated to the components identified in a contract (see Section 3.1).

Accordingly, property taxes are variable payments that do not depend on a rate, which are not a separate component of a contract.

Fastighetsskatt – när hyrestagaren har förpliktelsen

- När hyrestagaren (leasetagaren) är den part som har förpliktelsen gentemot staten avseende att fastighetsskatten blir betald, får hyresvärden (leasegivaren) i den mån man är inblandad i betalningarna en agentroll som motsvarar den för moms (se bild ovan om moms) – detta kan förekomma i andra jurisdiktioner än Sverige
- Hyrestagarens betalning har i praktiken staten som huvudman
 - Tillämpningsområdet för IFRS 16 gäller inte, på motsvarande grunder som för momsen
 - Hyrestagaren tillämpar IFRIC 21
- Hyrestagaren inkluderar ingen del av fastighetsskatten i leasingsskulden och inga upplysningskrav i IFRS 16 blir tillämpliga
- Från avsnitt 3.3 i skriften:

Real estate is often subject to property taxes, calculated as a tax 'rate' multiplied by an assessed value of the property.

Depending on the jurisdiction, the legal obligation to pay the property tax is either levied on the property owner or on the occupier. This distinction is important for tenants to determine how to account for taxes levied on their leased properties.

The identity of the party who makes the cash payment to the tax authority is less relevant.

It appears that if the statutory obligation for the payment of property taxes lies with the tenant, then the tenant should account for the property taxes under IFRIC 21 *Levies* (similar to value-added taxes – see Section 6.4).



kpmg.com/socialmedia

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2018 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.