

Boligsameie

1. Skatt

1.1. Generelt

Reglene om skattleggingen av boligsameie av eierseksjoner som ikke skal skattelegges etter regnskap, fremgår av Skattedirektoratets skatteforskrift § 7-11-2, (jf. Skatteloven § 7-11 og delegasjonsvedtak i Finansdepartementets skatteforskrift § 7-11). Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen, jf. Eierseksjonsloven § 1.

1.2. Fastsettingsmåte for boligsameie og sameierne

Et boligsameie anses ikke som et eget skattesubjekt. Det er den enkelte sameier som skal skattlegges og fastsettingen foregår etter bruttometoden. Dette betyr at sameierne i et bruttofastsatt sameie skal tilordnes sin forholdsmessige andel av selskapets formue/gjeld og inntekter/kostnader. I prinsippet foretas fordelingen av formue og inntekt slik at sameierne beskattes for sin ideelle andel av hver skattepliktig brutto formues-/inntektspost og skal ha fradrag for sin ideelle andel av hver fradragsberettiget gjelds-/fradragspost i sameiet. Oppdelingen på enkeltposter eller grupper foretas likevel bare i den utstrekning det er nødvendig for skattleggingen. Viser forøvrig til emne Sameie.

1.3. Opplysningsplikt - tredjepartsopplysninger

Ifølge Skatteforvaltningsloven § 7-10, jf. Skatteforvaltningsforskriften §§ 7-10-13 til 7-10-17, skal boligsameie med 9 eller flere boligseksjoner levere opplysninger om sameiers andel av felles inntekter, utgifter, formue og gjeld. Opplysningene skal leveres via Altinn på oppgaven *Tredjepartsopplysninger - boligsameie* (RF-1140). Opplysningene kan også lastes opp i skjemaet *Tredjepartsopplysninger som vedlegg* (RF-1301). Oppgaven danner grunnlag for fastsetting av den enkelte sameier i boligsameiet. Formuesverdien på de enkelte boligseksjonene skal likevel ikke oppgis.

Det er sameiets styre eller forretningsfører som leverer opplysningene.

1.3.1. Frist - 31. januar

Opplysningene må sendes inn elektronisk innen 31. januar i året etter inntektsåret, jf. Skatteforvaltningsforskriften § 7-10-17

1.3.2. Kopi til sameier

Den enkelte sameier skal ha kopi av de opplysningene som er innrapportert, jf. Skatteforvaltningsforskriften § 7-12-1. Frist 1. februar året etter inntektsåret.

1.3.3. Tvangsmulkt ved forsinket levering

Opplysningspliktige som ikke har levert tredjepartsopplysninger innen fristen, kan ilegges tvangsmulkt, jf. Skatteforvaltningsloven § 14-1.

Vedtaket om tvangsmulkt sendes ut noen dager etter ordinær frist med orientering om at mulkt vil løpe fra en bestemt fremtidig dato hvis oppgaver ikke blir levert. Tvangsmulkten utgjør 1 ganger rettsgebyret (kr 1 049) pr

dag uteblivelsen er gjeldende, jf. Skatteforvaltningsforskriften § 14-1-1. Oppgavegiver unngår tvangsmulkt ved å levere oppgavene innen den nye fristen som er gitt i vedtaket. Da starter ikke den varslede tvangsmulkten å løpe.

Samlet tvangsmulkt kan ikke overstige 50 ganger rettsgebyret (kr 52 450), jf. Skatteforvaltningsloven § 14-1 annet ledd.

1.3.4. Korrigering av feil på oppgaven - erstatningsoppgave

Dersom det oppdages feil på innsendte oppgaver, må man sende inn nye oppgaver for å korrigere feilen. Fra og med inntektsåret 2014 vil det kun være mulig å sende inn erstatningsoppgaver som erstatter tidligere innsendt oppgave i sin helhet. Korrigeringsoppgaver utgår. Nye oppgaver skal sendes til Skattedirektoratet så snart som mulig, uansett når feilen blir oppdaget. For at skattyter skal få riktige beløp forhåndsutfyllt i sin skattemelding, må korrekte oppgaver være Skattedirektoratet i hende senest innen 1. mars.

1.4. Registrering i Foretaksregisteret/Enhetsregisteret

Boligsameier som består av ni eller flere seksjoner som brukes til boligformål *skal* registreres i Foretaksregisteret/Enhetsregisteret, jf. Eierseksjonsloven § 11 og Foretaksregisterloven § 2-1 første ledd nr. 12.

Sameier med 8 eller færre seksjoner *kan* registrere seg i Foretaksregisteret/Enhetsregisteret og innrapportere oppgaven.

2. Regnskap

2.1. Regnskapsplikt

Et bruttofastsatt sameie er i utgangspunktet verken regnskapspliktig eller bokføringspliktig. Eierseksjonssameier med 21 eller flere seksjoner er likevel regnskapspliktige etter Regnskapsloven, jf. lovens § 1-2, første ledd nr. 8, og Eierseksjonsloven § 44. Dermed er de også bokføringspliktig, jf. Bokføringsloven § 2. For boligsameier som ikke er regnskapspliktig etter regnskapsloven, skal styret likevel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

2.2. Revisjon

Sameier som har regnskapsplikt har plikt til å ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, jf. Eierseksjonsloven § 45. I andre sameier med mer enn åtte seksjoner skal regnskapet revideres av en person valgt av sameiermøtet. For øvrig kan sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Din private kommentar

Trykk her for å legge til din private kommentar