

## Frumvarp til laga

um breytingu á lögum nr. 36/1978, um stimpilgjald, með síðari breytingum.

Flm.: Jóhanna Sigurðardóttir, Margrét Frímannsdóttir.

### 1. gr.

Við 35. gr. laganna, sbr. 1. gr. laga nr. 157/1998, bætist nýr töluliður sem hljóðar svo: Heimildarbréf sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka fyrir húseignum sem Íbúðalánasjóður hefur veitt lán til kaupa á sem leiguhúsnæði skv. VIII. kafla laga nr. 44/1998, um húsnæðismál.

### 2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

### Greinargerð.

Með þessu frumvarpi er lagt til að heimildarbréf, þ.e. kaupsamningar og afsöl, vegna íbúða sem sveitarfélög, félög og félagasamtök kaupa í þeim tilgangi að leigja þær út, sbr. VIII. kafla laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, verði stimpilfrjáls. Fyrir árið 1999 voru heimildarbréf vegna félagslegra leiguíbúða undanþegin stimpilskyldu. Þá var farið að krefjast stimpilgjalda af heimildarbréfum slíkra íbúða á grundvelli breytinga sem gerðar voru með lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, og lögum nr. 157/1998, um breyting á lögum nr. 36/1978, um stimpilgjald. Við athugun á þessum lögum virðist sem mistök við lagasetningu hafi valdið því að skýr lagaheimild fyrir stimpilfrælsi þessara bréfa féll út frekar en að þar hafi vilji löggjafans komið fram.

Niðurfelling stimpilskyldu af heimildarbréfum leiguhúsnæðis getur auðveldað félögum, meira en nú er, að ráðast í fjárfestingar sem miða að því að auka og bæta leiguhúsnæði. Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, er hafa að markmiði að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis, lán til byggingar eða kaupa á húsnæði til þeirra nota, sbr. 1. mgr. 33. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál. Skuldabréf sem gefin eru út til Íbúðalánasjóðs í þessum tilgangi, sbr. VIII. kafla sömu laga, eru stimpilfrjáls, sbr. 4. tölul. 35. gr. laga nr. 36/1978, um stimpilgjald, með síðari breytingum. Stimpilgjalda er aftur á móti krafist af heimildarbréfum vegna þessa húsnæðis sem er umdeilanleg breyting frá fyrri framkvæmd.

Fyrir gildistöku laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, sem öðluðust gildi 1. janúar 1999, voru heimildarbréf félagslegra leiguíbúða undanþegin stimpilskyldu. Sú framkvæmd byggðist á ákvæði 4. mgr. 78. gr. laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, þar sem segir: „Eigi skal greiða stimpilgjald af afsali vegna kaupa framkvæmdaraðila á íbúð á almennum markaði, enda sé íbúð keypt í því skyni að verða félagsleg íbúð, sbr. 1. mgr. 54. gr., og kaupsamningi fylgi staðfesting Húsnæðisstofnunar þess efnis.“

Með lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, voru verulegar breytingar gerðar á húsnæðis-löggjöfnni. Í 46. gr. þeirra laga, um þinglýsingu og stimpilgjöld, var kveðið á um að skulda-

bréf sem gefin væru út til Íbúðalánasjóðs vegna lána til byggingar eða kaupa leiguhúsnæðis, sbr. VIII. kafla laganna, væru undanþegin stimpilgjaldi en ekki getið heimildarbréfa vegna þeirra eigna. Í bráðabirgðaákvæðum laganna kom aftur á móti fram að nokkur ákvæði laga nr. 97/1993 skyldu halda gildi sínu og þar á meðal var 78. gr.

Við gildistöku laga nr. 157/1998, um breyting á lögum nr. 36/1978, um stimpilgjald, með síðari breytingum, voru ákvæði ýmissa sérлага, sem kváðu á um undanþágur frá stimpilskyldu, felld út og færð í lög um stimpilgjald. Þar á meðal var ákvæði 46. gr. laga nr. 44/1998 en efnislega samhljóða ákvæði er nú að finna í 4. og 5. tölul. 35. gr. laga nr. 36/1998. Við þessar lagabreytingar skapaðist óvissa um stimpilskyldu heimildarbréfa fyrir húseignum sem voru keyptar í því skyni að vera leiguíbúðir. Sveitarfélög og félög í þeirra eigu hafa talið að heimildarbréf fyrir slíku húsnæði eigi að njóta stimpilfrelsis á grundvelli 78. gr. laga nr. 97/1993 en þeirri kröfu hefur verið hafnað af fjármálaráðuneyti á grundvelli túlkunar á 35. gr. laga nr. 36/1978, um stimpilgjald, með síðari breytingum.

Með frumvarpi þessu er stefnt að því að eyða þessari óvissu og bæta nýjum tölulíð við 35. gr. laga nr. 36/1978 sem kveður skýrt á um stimpilfrelsi heimildarbréfa fyrir leiguhúsnæði sem Íbúðalánasjóður veitir lán til kaupa á skv. VIII. kafla laga nr. 44/1998.

Samkvæmt lögum um stimpilgjöld eru skuldabréf, sem gefin eru út til Íbúðalánasjóðs vegna viðbótarlána og lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði, stimpilfrjáls. Sama gildir um heimildarbréf vegna íbúða sem keyptar eru með viðbótarlánnum. Viðbótarlán fá ákveðnir tekjuhópar og geta þau numið allt að 25% af kaupverði til viðbótar húsnæðis. Íbúðalánasjóður lánar þannig kaupendum íbúða, með milligöngu sveitarfélaga, allt að 90% af kaupverði á hagstæðum kjörum. Félagslegt leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga og annarra félaga sem hér um ræðir er í flestum tilfellum leigt einstaklingum sem hafa enn lægri tekjur en þeir sem fá viðbótarlán. Engin haldbær rök styðja að gerður sé greinarmunur á innheimtu stimpilgjalda af heimildarbréfum fyrir félagslegu leiguhúsnæði annars vegar og heimildarbréfum vegna kaupa á íbúðum með viðbótarlánnum hins vegar. Það er tæplega vilji löggjafans að viðhalda slíkri mismunun. Stimpilgjöld auka kostnað við kaup á leiguhúsnæði sem aftur getur leitt til hærri leiguverðs.

Stimpilgjöld sem innheimt eru vegna kaupa á húsnæði geta skipt sveitarfélög, félög og félagasamtök, og þá sérstaklega þau sem smærri eru, allnokkru máli enda um nokkrar fjárhæðir að ræða. Má í því sambandi nefna að Félagsbústaðir hafa greitt frá 1. janúar 1999 til 1. janúar 2004 tæpar 20 millj. kr. í stimpilgjöld vegna leiguíbúða. Því er eðlilegt að heimildarbréf sem þinglýst er við kaup eða byggingu þessara eigna séu stimpilfrjáls.