

## Frumvarp til laga

### um breytingu á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, með síðari breytingum (afnám rúmmálsreglu og frístundahúsnæði).

Flm.: Óli Björn Kárason, Jón Gunnarsson, Njáll Trausti Friðbertsson,  
Brynjar Níelsson, Haraldur Benediktsson, Vilhjálmur Árnason.

#### 1. gr.

Lokamálsgrein 15. gr. laganna fellur brott.

#### 2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 17. gr. laganna:

- a. Við 1. mgr. bætist nýr málslíður er verður 1. másl., svohljóðandi: Íbúðarhúsnæði telst allt húsnæði til lengri eða skemmri dvalar, þ.m.t. til frístundanotkunar.
- b. Orðin „og aðeins að því marki sem heildarrúmmál íbúðarhúsnæðis seljanda fer ekki fram úr 600 m<sup>3</sup> á söluvegi ef um einstakling er að ræða en 1.200 m<sup>3</sup> ef hjón, sbr. 62. gr., eiga í hlut, þó ekki þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði til eigin nota“ í 2. másl. 1. mgr. falla brott.
- c. 3.–5. másl. 1. mgr. falla brott.
- d. 5. og 6. mgr. falla brott.
- e. Millifyrirsögn á undan greininni orðast svo: *Söluhagnaður af íbúðarhúsnæði og öðrum mannaústöðum til lengri eða skemmri dvalar.*

#### 3. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2019.

#### Greinargerð.

Frumvarp sama efnis var áður lagt fram á 144., 145., 146. og 147. löggjafarþingi (306., 34., 85. og 16. mál) en hlaut ekki afgreiðslu og er nú endurflutt.

Í 17. gr. laga um tekjuskatt er ákvæði um söluhagnað af íbúðarhúsnæði. Söluhagnaður er mismunur á söluverði og stofnverði að teknu tilliti til fyrninga og áður fengins söluhagnaðar. Stofnverð er kostnaðarverð eigna.

Meginreglan er sú að ef maður hefur átt hið seldu húsnæði skemur en tvö ár telst hagnaður af sölu þess til skattskyldra tekna á söluári. Ef maður hefur átt hið seldu húsnæði í tvö ár eða lengur telst hagnaðurinn ekki til skattskyldra tekna. Ákvæðið á aðeins við um sölu íbúðarhúsnæðis í eigu manna.

Enn fremur er kveðið á um undanþágu sem í frumvarpi þessu er lögð til að falli brott. Með öðrum orðum er það þannig að ef íbúðarhúsnæði fer yfir tiltekin stærðarmörk er sala íbúðarhúsnæðis skattskyld óháð eignarhaldstíma. Stærðarmörkin eru 600 m<sup>3</sup> ef um einstakling er að ræða og 1.200 m<sup>3</sup> í tilviki hjóna og er þá söluhagnaður skattskyldur af þeim hluta húsnæðis sem er umfram þessi mörk. Þessi svonefnda rúmmálsregla á þó aðeins við þegar íbúðarhúsnæði er selt sem ekki hefur verið til eigin nota.

Framangreind rúmmálsregla á rót sína að rekja til 4. tölul. 3. gr. laga nr. 7/1972. Frumvarp það sem síðar varð að téðum lögum var á sínum tíma lagt fram með það fyrir augum að dreifa skattbyrðinni á réttlátari hátt en tíðkast hafði. Fyrir gildistöku rúmmálsreglunnar miðaðist skattfrelsi aðeins við eignarhaldstíma og jókst eftir því sem hann var lengri þar til fullu skattfrelsi var náð. Má gera ráð fyrir að rúmmálsreglunni hafi einkum verið ætlað að jafna stöðu þeirra eignaminni og þeirra sem meira áttu.

Það er mjög mismunandi hvernig skattlagningu söluhagnaðar íbúðarhúsnæðis eða afnotaréttar er háttáð í okkar helstu samanburðarlöndum. Í Danmörku eru mörk skattlagningar miðuð við tiltekið flatarmál. Enga slíka reglu er að finna í norskrí löggjöf heldur er aðeins miðað við tíma eignarhalds. Í sumum ríkjum Bandaríkjanna er frítekjumark á söluhagnaði af íbúðarhúsnæði. Enginn skattur er lagður á slíkan söluhagnað í Bretlandi. Ætla má að þessi mismunur á skattlagningu ráðist af aðstæðum á hverjum stað.

Um langa hríð hefur bróðurpartur eignamyndunar landsmanna átt sér stað við kaup og eignarhald á íbúðarhúsnæði og á síðustu áratugum á hið sama við um frístundahús. Að starfsævinni lokinni er algengt að menn minnki við sig húsnæði og innleysi sparifé með sölu húseigna. Því fé sem er innleyst á þennan hátt er oft ætlað að standa undir rekstri heimilis viðkomandi þegar líður á ævikvöldið. Það er því ekki að undra að rúmmálsreglan hefur komið nokkuð illa niður á eldri borgurum sem eru sestir í helgan stein og njóta ekki lengur atvinnutekna.

Með frumvarpinu er lagt til að framangreind rúmmálsregla verði felld brott úr lögum um tekjuskatt. Verði frumvarpið að lögum ræðst skattskylda söluhagnaðar af sölu íbúðarhúsnæðis (og sumarhúsa) aðeins af tíma eignarhalds, þ.e. hvort það hafi varað í tvö ár eða skemur en ekki jafnframt af ákveðnum stærðarmörkum.

Markmið frumvarpsins er annars vegar að einfalda tekjuskattslögin og skattfrankvæmd og hins vegar að koma til móts við áður nefnda stöðu eldra fólks.

Líkt og fyrr er getið hefur frumvarpið áður verið lagt fram. Á 146. löggjafarþingi barst efnahags- og viðskiptanefnd umsögn um málið þar sem fram kom að ákvæði þess kæmi til með að einfalda skattfrankvæmd. Jafnframt var bent á að hafa þyrfti í huga að skatttekjur kynnu að tapast ef eignir væru keyptar og seldar ört þar sem fyrri hömlur kæmu til með að falla niður. Auk þess var vísað til þess að sjaldgæft væri að söluhagnaður skapaðist við sölu íbúðarhúsnæðis til eigin nota.