

Alþingi
Erindi nr. P 139/902
komudagur 10.12.2010



LANDSSAMBAND
SUMARHÚSAEIGENDA

Alþingi,
Efnahags- og skattanefnd
Austurstræti 8-10

150 Reykjavík

Reykjavík 9. desember, 2010

Efni: Um frumvarp til laga um breyting á ýmsum lagaákvæðum um skatta og gjöld, mál 313.

Stjórn Landssambands sumarhúsaeygenda óskar eftir því með bréfi þessu að koma að tillögu að breytingu á þessu frumvarpi sem felst í því að gerðar verði breytingar á lögum um tekjuskatt að því er varðar skattlagningu söluhagnaðar sumarbústaða (frístundahúsa samkvæmt skilgreiningu laga nr. 75/2008, um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús) þannig að um skattlagningu hans gildi sömu reglur og gilda um söluhagnað af íbúðahúsi manna. Samkvæmt gildandi lögum er hagnaður sem myndast af sölu á frístundahúsi skattskyldur án tillits til þess hve lengi bústaðurinn hefur verið í eigu viðkomandi einstaklings.

Í 2. gr. frumvarpsins er lagt til að bæta við 8. mgr. 17. gr. laganna ákvæði þess efnis að meðferð á söluhagnaði af íbúðahúsnæði úr dánarbúi manns verði sú sama hvort sem salan fer fram út úr dánarbúi eða af erfingjum sjálfum, að uppfylltum sömu skilyrðum um eignarhald og stærðarmörk. Verður að telja að þessi breyting sé eðlileg leiðrétting á skattlagningu sömu eignar hvort sem hún er í eigu dánarbús eða komin í eigu erfingja.

Sams konar leiðréttingar er óskað varðandi skattlagningu á söluhagnaði frístundahúsa í eigu manna.

Landssamband sumarhúsaeygenda leggur því til að 2. gr. frumvarpsins hljóði svo: **og sölu íbúðahúsnæðis úr dánarbúi manns svo og við sölu frístundahúss, sbr. lög nr. 75/2008, enda séu uppfyllt framangreind skilyrði um eignarhaldstíma og stærðarmörk.**

Greinargerð.

Á liðum áratug hefur sumarbústaðaeign orðið almenn hér á Íslandi og þúsundir einstaklinga í þéttbýli hafa í auknum mæli fjárfest í sumarbústöðum út um sveitir landsins til að njóta þess að dvelja þar frá amstri dagsins en ekki með það í hug að hafa peningalegan hagnað af henni. Menn líta á þessa eign sem sjálfsagða framlengingu af íbúðareign sinni þegar efnin fara að batna með fjölgun starfsára. Gera má ráð fyrir að einstaklingur fari í gegnum tvönn til þrenn íbúðarkaup og -sölur um ævina að meðaltali en kaupir sér aðeins einu sinni sumarbústað til að eiga þar til yfir líkur. Margt getur þó breytist á skammri ævi sem menn hugsa ekki út í upphafi, enda

tilgangur kaupanna ekki að selja aftur eða a.m.k. ekki í bráð. Þegar kemur að sölu þeirra jafnvel áratugum síðar koma upp vandamál varðandi ákvörðun hagnaðar af sölunni.

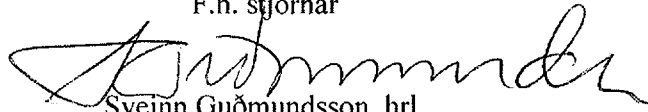
Þótt fyrir eigi að liggja í opinberum gögnum um kaupverð eða byggingarkostnað sumarbústaða er allalengst að á eignarhaldstímanum sem getur spannað áratugi hafi farið fram margvíslegar endurbætur og viðbætur sem ekki eru tíundaðar á skattframtali árlega, enda bústaðurinn í fasteignamati. Hér er um að ræða m.a. inntökugjöld rafmagns og/eða heitt vatns með þeim kostnaði sem því fylgir með fjárfestingum í ofnum, lögnum og heitum potti fyrir utan kostnað við margra ára ræktun lands, smíði verkfæraskúrs, sólpalla eða endurnýjunar á þeim o.þ.h framkvæmda. Reikningar vegna þessa kostnaðar, sem mynda hluta stofnverðs, geta með árunum náð verulegum fjárhæðum og hafa áhrif á endursöluverð bústaðanna þannig að þessi fjárfesting fæst þá endurgreidd í herra söluverði án þess að lækka skattlagðan hagnað. Eðlilegt má telja að almennur borgari haldi ekki þessum kostnaði til haga, enda ekki hugsað út í eigendaskipti í framtíðinni og áhrifa slíks kostnaðar við ákvörðun söluhagnaðar. Eigendaskipti verða iðulega vegna breytinga á aðstæðum fjölskyldna, aldurs, skilnaðar eða vegna andláts en þá er erfingjum gert að greiða erfðafjárskatt af bústaðnum (arfinum) og síðan tekjuskatt af söluhagnaði, þegar bústaðurinn er seldur, t.d. í framhaldi af búskiptunum, sem oftar en ekki reynist erfitt að reikna út kostnaðarverðið þar sem arfláti er látinn.

Þótt notuð sé regla 3. mgr. 15. gr. skattalaga sem takmarkar að helmingur söluverðs sumarbústaða komi til skattlagningar girðir hún ekki fyrir það að verið er að skattleggja útlagðan kostnað fyrir endurbótum sem fyrir eru nefndar. Regla 2. mgr. 15. gr. um að eigendur sumarbústaða árið 1978 eða fyrir geti notað fasteignamat þeirra 1979 sem stofnaverð getur aðeins náð til tiltölulegra fárra manna og kemur ekki í veg fyrir fyrir nefnda skattlagningu útlagðs kostnaðar. Lægri skattprósenta réttlætir ekki heldur þessa skattlagningu.

Stjórn Landssambandsins lítur á það sem réttlætismál að sömu reglur gildi um skattlagningu hagnaðar af sölu frístundahúsa (sumarbústaða) í eigu manna og gilda um íbúðahúsnæði sem eru í eigu manna. Benda má á að í sambandi við breytingu á lögum um virðisaukaskatt varðandi endurgreiðslu 100% virðisaukaskatts af vinnu við íbúðarhúsnæðis fylgir einnig heimild til endurgreiðslu hans af vinnu við frístundahús og í nýsamþykktum breytingum á lögum um tekjuskatt um tímabundinn skattfrádrátt vegna vinnu við íbúðarhúsnæði nær heimildin einnig til vinnu við frístundahús. Landssamband sumarhúsafélaga fer því fram á það við nefndina ***að hún beiti sér fyrir því að tillögur þessa efnis verði lagðar fram við 2. umræðu frumvarpsins og verði að lögum***

Eg er tilbúin að mæta á fund nefndarinnar þegar málið verður tekið fyrir

F.h. stjórnar



Sveinn Guðmundsson, hrl.
Framkvæmdastjóri