

## Minnisblað

**Til:** Atvinnuveganefndar Alþingis

**Frá:** Ríkisskattstjóra

**Efni:** Útleiga á íbúðarhúsnæði

**Dags:** 11. apríl 2016

Starfsmenn ríkisskattstjóra mættu á fund atvinnuveganefndar Alþingis hinn 8. mars sl. í tengslum við frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahalds, nr. 85/2007 (heimagisting, veitingastaðir án áfengisveitinga, ótímabundin rekstarleyfi), sbr. mál nr. 457, á þskj. 731. Minnisblað þetta er sett saman að beiðni nefndarinnar og fjallar annars vegar um núgildandi reglur um útleigu á íbúðarhúsnæði og hins vegar er vikið að umsögn ríkisskattstjóra vegna málsins.

### A. Núgildandi reglur skattalaga um útleigu á íbúðarhúsnæði

Í skattalögum er ekki að finna beina skilgreiningu á því hvað sé atvinnurekstur en í skattframkvæmd er byggt á því hvort um sé að ræða reglubundna viðvarandi starfsemi í nokkru umfangi og í hagnaðarskyni. Að hluta til er um að ræða hlutlæga mælikvarða en að hluta til huglæga. Tekjuskattslög (tsk lög) eru nr. 90/2003 og virðisaukaskattslög (vsk lög) eru nr. 50/1988.

#### 1. Tekjuskattshlutinn:

- Leigutekjur eru skattskyldar samkvæmt 1. tölul. C-liðar 7. gr. tsk laga, hvort heldur þær myndast í eða utan atvinnurekstrar og hvort sem þær eru vegna langtíma- eða skammtímaútleigu.
- Samkvæmt 3. másl. 2. mgr. 30. gr. tsk laga telst útleiga manns á íbúðarhúsnæði ekki til atvinnurekstrar eða sjálfstæðrar starfsemi nema því aðeins að heildarfyrningargrunnur (fasteignamat) slíks húsnæðis í eigu hans í árslok nemi 29.324.700 kr. eða meira ef um einstakling er að ræða, en 58.649.400 kr. ef hjón/samskattað fólk á í hlut.
- Tekjuskattur af fjármagnstekjum einstaklinga utan rekstrar skal vera 20% af þeim tekjum, þ.m.t. eru leigutekjur utan atvinnurekstrar. Þó skal ekki reikna fjármagnstekjuskatt af 50% af tekjum manns af útleigu íbúðarhúsnæðis til búsetu leigjanda, eins og 3. mgr. 66. gr. tsk laga hljóðar frá 1. janúar 2016 (áður 30%).
- Um leið og útleiga er í gegnum lögaðila þá er alltaf um atvinnurekstrartekjur að ræða.

#### 2. Virðisaukaskattshlutinn - gistináttaskattur:

- Samkvæmt 2. gr. vsk laga er fasteignaleiga og útleiga bifreiðastæða undanþegin virðisaukaskatti. Útleiga hótél- og gistisherbergja og útleiga tjaldstæða er þó skattskyld, svo og önnur gistiþjónusta þegar leigt er til skemmri tíma en eins mánaðar.
- Þeir sem selja skattskylda vöru eða þjónustu fyrir 1.000.000 kr. eða minna á hverju 12 mánaða tímabili frá því að starfsemi hefst eru undanþegnir vsk skyldu, sbr. 4. gr.

- Gistináttaskattur er lagður á hverja selda gistináttaeiningu þegar seljandi þjónustunnar er í virðisaukaskattsskyldri starfsemi. Hann er því almennt ekki lagður á ef velta er undir 1.000.000 kr. á tólf mánaða tímabili.

### 3. Ályktanir

Útleiga á íbúðarhúsnæði telst ekki atvinnurekstur hjá einstaklingum nema ákveðnu fjárhæðarmarki hins útleigða sé náð samkvæmt tekjuskattslögum. Ekki er hægt að gagnálykta sem svo að alltaf sé um að ræða atvinnurekstur ef fjárhæðarmarkinu er náð.

Lagaákvæðin kalla á aðgreiningu á útleigu til skamms tíma og til varanlegrar búsetu leigjanda. Í tsk lögum er enginn vegvísir í þeim efnum og reglan gildir einungis um útleigu manna á íbúðarhúsnæði en í vsk lögum er miðað við 30 daga leigutímabil hverju sinni hvort heldur leigusali er maður eða félag.

Af þessu hefur í skattframkvæmd verið miðað við (varðar menn ekki lögaðila):

- Tilfallandi skammtímaleiga á íbúðarhúsnæði undir einni milljón á tólf mánaða tímabili (tekjuári) telst til fjármagnstekna manna, án nokkurs frádráttar. Þá ekki virðisaukaskattsskylt og ekki gistináttaskattur.
- Tilfallandi skammtímaleiga manna á íbúðarhúsnæði yfir eina milljón á tólf mánaða tímabili (tekjuári) getur bæði verið utan rekstrar og í rekstri. Það þarf að meta heildstætt í hverju tilviki fyrir sig.
- Endurtekin/viðvarandi skammtímaleiga undir einni milljón á tólf mánaða tímabili (tekjuári) telst almennt til atvinnurekstrar. Beinn kostnaður vegna útleigu frádráttarbær. Ekki virðisaukaskattsskylt og þá ekki gistináttaskattur.
- Endurtekin/ viðvarandi skammtímaleiga yfir einni milljón á tólf mánaða tímabili (tekjuári) telst til atvinnurekstrartekna. Beinn kostnaður vegna útleigu frádráttarbær. Virðisaukaskattsskylt í 11% þrepi og gistináttaskattur.


### 4. Lagabreytingar


Ríkisskattstjóri vísar til fjármála- og efnahagsráðuneytis um það hvort rétt væri að gera einhverjar breytingar á skattalögum samhliða breytingum á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

#### B. Umsögn ríkisskattstjóra vegna máls nr. 457, þskj. nr. 731

Með bréfi, dags. 29. apríl 2015, lagði ríkisskattstjóri fram umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (mál nr. 704 á þskj. 1178). Mál nr. 457, á þskj. 731, er að stærstum hluta sama mál og fyrra málið. Þær breytingar sem gerðar hafa verið á milli frumvarpa eru ekki þess eðlis að þær kollvarpi fyrri umsögn ríkisskattstjóra. Skiptir t.d. ekki megin máli um umsögn ríkisskattstjóra hvort bjóða má húsnæði til heimagistingar gegn endurgjaldi í átta vikur eða 90 daga samanlagt á ári hverju. Í stað þess að senda nýja umsögn vegna máls nr. 457 vísar ríkisskattstjóri því til fyrrnefnds bréfs frá 29. apríl 2015 en ítrekar það sem þar kemur fram um að hvergi í skattalöggjöfinni er

skilgreining á því hvenær um atvinnurekstur er að ræða, utan þeirra undantekninga sem þar eru reifaðar.

  
Elín Almá Arthursdóttir

  
Sigurður Jensson