KPMG ehf.
Borgartúni 27
105 Reykjavík

Sími 545 6000
Fax 545 6001
Veffang www.kpmg.is

Nefndasvið Alþingis
efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 7. mars 2019.

Umsögn KPMG ehf. um „frumvarp til laga um breytingu á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, með síðari breytingum (afnám rúmmálsreglu og frístundahúsnæði)", á þingskjali 84 - 84. mál.

Í tölvuskeyti nefndasviðs Alþingis þann 5. mars 2019 er KPMG gefinn kostur á að veita umsögn um framangreint frumvarp til laga. KPMG hefur kynnt sér frumvarpið og sér ástæðu til að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum og ábendingum.

Skilningur KPMG á frumvarpinu er að lögð sé til tvíþætt breyting. Annars vegar að meginreglur um skattlagningu hagnaðar manna af sölu íbúðarhúnsæðis utan atvinnurekstrar þeirra skuli gildi óháð stærð slíks húsnæðis í eigu seljenda. Hins vegar að meginreglur þessar skuli jafnframt gilda um hagnað manna af sölu frístundahúsnæðis.

Síðar nefndi þátturinn kemur fram í tillögu um að aukið verði við 1. mgr. 17. gr. laga nr. 90/2003, svohljóðandi málslið: *„Íbúðarhúsnæði telst allt húsnæði til lengri eða skemmri dvalar, þ.m.t. til frístundanotkunar"*, og í tillögu um að millifyrirsögn á undan umræddri 17. gr. orðist: *„Söluhagnaður af íbúðarhúsnæði og öðrum mannabústöðum til lengri eða skemmri dvalar."*

KPMG geldur varhug við tilvitnuðu orðalagi. Í því fellst visst ósamræmi. Í tillögu að millifyrirsögn er „öðrum mannabústöðum til lengri eða skemmri dvalar" haldið utan hugtaksins íbúðarhúsnæði, en í tillögu að nýjum málslið er gert ráð fyrir að fella slíkt húsnæði undir hugtakið íbúðarhúsnæði.

Hugtakið íbúðarhúsnæði hefur í skattframkvæmd fastmótaða merkingu sem heilsársbústaður fallinn til fastrar búsetu allt árið um kring. Hugtakið frístundahúsnæði hefur jafnframt nokkuð fastmótaða merkingu sem hús utan þéttbýlis aðallega nýtt til tímabundinnar dvalar fólks í frítíma sínum. Íbúðarhúsnæði er til þess fallið að í því sé lögheimili fólks skráð, en lögheimili verður alla jafna ekki skráð í frístundahúsnæði. KPMG telur varhugavert að hrófla við fastmótaðri merkingu hugtakanna með þeim hætti sem lagður er til í frumvarpinu.

KPMG telur æskilegra að orða millifyrirsögnina svo: *„Söluhagnaður af íbúðarhúsnæði og frístundahúsnæði"*. Jafnframt telur KPMG æskilegra að viðhafa jafnan í umræddri 17. gr. bæði orðin íbúðarhúsnæði og frístundahúnæði, fremur en að fella frístundahúsnæði undir hugtakið íbúðarhúsnæði. Að þessu virtu gæti 2. gr. frumvarpsins hljóðað svo:

Eftirfarandi breytingar verða á 17. gr. laganna:

a. Á eftir orðinu íbúðarhúsnæðis í 1. málsl. 1. mgr. kemur: og frístundahúsnæðis.
b. 2. málsl. 1. mgr. orðast svo: Ákvæði þessarar greinar gilda aðeins um sölu íbúðarhúsnæðis og frístundahúsnæðis sem er í eigu manna og ekki er nýtt í atvinnurekstri þeirra eða sjálfstæðri starfsemi.
c. 3.-5. málsl. 1. mgr. falla brott.
d. 2. málsl. 2. mgr. orðast svo: Kaupi hann annað íbúðarhúsnæði eða frístundahúsnæði, eða hefji byggingu slíks húsnæðis, hér á landi eða í öðru aðildarríki á Evrópska efnahagssvæðinu, í

aðildarríki stofnsamnings Fríverslunarsamtaka Evrópu eða í Færeyjum í stað þess selda innan þess tíma færist söluhagnaðurinn til lækkunar stofnverði hinnar nýju eignar.

e. Á eftir orðinu íbúðarhúsnæðis í 3. mgr. kemur: og frístundahúsnæðis.
f. Á eftir orðinu íbúðarhúsnæði í 4. mgr. kemur: eða frístundahúsnæði.
g. 5. og 6. mgr. falla brott.
h. Á eftir orðinu íbúðarhúsnæði í 1. málsl. 8. mgr., sem verður 1. málsl. 6. mgr., kemur: og frístundahúsnæði.
i. Í stað orðsins íbúðarhúsalóðir í 1. málsl. 8. mgr., sem verður 1. málsl. 6. mgr., kemur: slíkar lóðir.
j. Á eftir orðinu íbúðarhúsnæðis í 3. málsl. 8. mgr., sem verður 3. málsl. 6. mgr., kemur: og frístundahúsnæðis.
k. Millifyrirsögn á undan greininni orðast svo: *Söluhagnaður af íbúðarhúsnæði og frístundahúsnæði.*

KPMG leggur til að við 2. málsl. 1. mgr. 17. gr. laga nr. 90/2003, sbr. b-lið hér að framan, verði aukið orðunum „og ekki er nýtt í atvinnurekstri þeirra eða sjálfstæðri starfsemi". Með þeim orðum ætti að vera tekinn af allur vafi um að ákvæði umræddrar 17. gr. eiga ekki við um íbúðarhúsnæði og frístundahúsnæði manna sem þeir nota í atvinnurekstri sínum eða sjálfstæðri starfsemi, sbr. ákvæði 58. gr. a laga nr. 90/2003. Í þeirri grein er kveðið á um að tekjur manna af útleigu íbúðarhúsnæðis og frístundahúsnæðis teljist stafa af atvinnurekstri eða sjálfstæðri starfsemi, þó hvorki tekjur af heimagistingu né af útleigu íbúðarhúsnæðis ef ekki eru leigðar út fleiri en tvær eignir og útleigan fellur undir húsaleigulög.

Til að ná fram því markmiði frumvarpsins, að reglur um skattlagningu hagnaðar af sölu íbúðarhúsnæðis gildi jafnframt um hagnað af sölu frístundahúsnæðis, telur KPMG að gera þurfi breytingu á 23. gr. laga nr. 90/2003. Í þeirri grein er kveðið á um að hafi skattaðili eignast selt íbúðarhúsnæði við arftöku skuli við ákvörðun eignartíma miða við samanlagðan eignartíma arfleifanda og arftaka. Tilefni er til að auka við frumvarpið ákvæði hér að lútandi sem gæti hljóðað svo:
Á eftir orðinu íbúðarhúsnæði í 23. gr. komi: eða frístundahúsnæði.

Með frumvarpinu er lagt til að hagnaður af sölu mannvirkisins íbúðarhúsnæði, falli ekki að neinu leyti undir ákvæði 15. gr. laga nr. 90/2003. Til samræmis er því ástæða til að fella brott úr 2. málsl. 4. tölul. 28. gr. laga nr. 90/2003 tilvísun til 15. gr., en þar er kveðið á um að söluhagnaður íbúðarhúsnæðis, „sbr. 15. og 17. gr.", teljist vera mismunur heildarandvirðis og stofnverðs án eigin aukavinnu sem ekki telst til skattskyldra tekna. Tilefni er því til að auka við frumvarpið grein sem gæti hljóðað svo:
Úr 2. málsl. 4. tölul. 28. gr. laganna falla brott orðin: 15. og.

Með orðnotkuninni „mannvirkisins íbúðarhúsnæði" í málsgreininni hér næstri að framan vísar KPMG til þess greinarmunar sem í lögum nr. 90/2003 er gerður á sölu fyrnanlegs mannvirkis, þ.m.t. íbúðarhúsnæðis sem nýtt er í atvinnurekstri, og ófyrnanlegrar lóðar sem mannvirkið stendur á. Um skattlagningu fyrnanlegs mannvirkis gilda 13. og 14. gr. en um skattlagningu lóðar undir slíkt mannvirki gildir 15. gr.

Með umsögn þessari mælir KPMG hvorki með né gegn þeim breytingum á skattlagningu hagnaðar af sölu íbúðarhúsnæðis og frístundahúsnæðis sem að er stefnt með frumvarpinu.

Virðingarfyllst,

KPMG ehf.