

## Alþingi Efnahags- og viðskiptanefnd

Kópavogur, 10. desember 2020.

### **Efni: Umsögn við mál 372, frumvarp til breytingu á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt**

Deloitte ehf. („**Deloitte**“) vill koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum um fyrirbyggjandi frumvarp fjármála- og efnahagsráðuneytisins til laga um breytingu á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt („**vskl**“), sem lagt var fyrir efnahags- og viðskiptanefnd 2. desember 2020.

Með framangreindu frumvarpi hyggst löggjafanum með 7. gr. frumvarpsins að bæta við nýju ákvæði til bráðabirgða sem heimilar skattskyldum aðilum sem fengið hafa heimild til frjálsrar skráningar á virðisaukaskattskrá, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988 og II. kafla reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, að víkja frá uppgjörsgreilu 1. mgr. 13. gr. vskl.

Með breytingunni verður skattskyldum leigusölum sem leigja atvinnuhúsnæði í frjálsri skráningu heimilt að falla frá eða fresta innheimtu á virðisaukaskatti vegna leigustarfseminnar að uppfylltum skilyrðum sem talin eru upp í ákvæðinu. Heimildin gildir fyrir tímabilið 1. mars 2020 til 31. desember 2021. Eitt af skilyrðunum er að skriflegur samningur skuli liggja fyrir milli leigusala og leigutaka og skal leigusali senda afrit af samningnum til Skattsins á því uppgjörstímabili þegar skrifað er undir hann.

#### **1. Endurgreiðsluheimild**

Fyrsta álitamálið sem kemur til skoðunar varðar þann virðisaukaskatt sem leigusalar hafa nú þegar greitt til ríkissjóðs. Leigusalar hafa margir hverjir orðið fyrir því að leigutakar hafa ekki geta greitt samningsbundna leigufjárhæð en engu að síður hafa leigusalar skilað virðisaukaskatt af samningsbundinni leigufjárhæð til ríkissjóðs eins og þeim hefur verið skylt að gera skv. 1. mgr. 13. gr. vskl. Í sumum tilfellum hefur verið samið um afslátt af leigugreiðslu, niðurfellingu leigugreiðslu eða frestun á henni án þess þó að skriflegir samningar hafa verið gerðir.

Málin eru margvísleg en bráðabirgða ákvæðið tekur ekki skýrt á þessum málum enda er ekki kveðið á um hvort heimilt sé að semja skriflega um þessi atriði eftir á sem hefur þá áhrif afturvirkkt eða þá hvort þeir leigusalar sem núþegar hafa skilað virðisaukaskatti til ríkissjóð geti fengið þann virðisaukaskatt endurgreiddan og þá hvernig slík endurgreiðsla myndi fara fram. Ef sú heimild væri í ákvæðinu þá þyrfti einnig að koma fram hvort slík leiðrétting færi fram með leiðréttingarskýrslu þar sem fyrra tímabil yrði leiðrétt eða hvort leiðréttingin færi fram á því tímabili þegar beiðni þess efnis yrði lögð fram, ásamt gögnum sem styðja leiðréttinguna, þannig að skattskyld velta yrði lækkuð á því uppgjörstímabili. Þar sem bráðabirgðaákvæðið skal gilda afturvirkkt þá er það tillaga Deloitte að skýrar verður kveðið á hvort endurgreiðsluheimild sé til staðar og þá hvernig hún skuli vera í framkvæmd.

#### **2. Leiðréttingarskylda**

Annað álitamál sem ætti jafnframt að vera skoðað er að í mörgum tilvikum hvílir leiðréttingarskylda á skattaðila vegna virðisaukaskatts af framkvæmdum við fasteignina sem talinn hefur verið til innskatts á grundvelli sérstakrar skráningar sbr. I kafla

# Deloitte.

reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign. Slík leiðréttingarskylda verður virk skv. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 192/1993 um innskatt, á næstu tuttugu árum frá því að innskattur var færður ef forsendubreyting á sér stað. Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 192/1993 verður forsendubreyting þegar „skattaðli naut fulls frádráttarréttar eða frádráttar að hluta þegar eign var keypt eða verk unnið, en eignin er síðar seld, leigð eða tekin til annarar notkunar þar sem skattaðila ber enginn frádráttarréttur eða minni frádráttarréttur“. Jafnframt fellur það undir forsendubreytingu ef starfsemi í fasteigninni verður með lögum talin undanþegin virðisaukaskatti.

Þar sem um töluverða hagsmuni er að ræða þegar kemur að leiðréttingarskyldu þar sem oft á tíðum er um háar fjárhæðir er að ræða vill Deloitte benda á að hyggilegt væri að skoða hvort það teljist forsendubreyting ef leigusali innheimtir ekki leigufjárhæð og þar af leiðandi ekki virðisaukaskatt. Jafnframt þyrfti einnig að skoða hvort heimildin hefði jafnframt þau áhrif að leigusali fari frá því að vera með fullan frádráttarrétt í það að vera einungis með rétt til frádráttar að hluta þar sem útskattur vegna starfseminnar lækkar ef leigusali nýtir sér heimildina.

### 3. Gangverð

Þriðja álitamálið varðar gangverðsreglu 9. gr. vskl. sem tekur til þess að í viðskiptum milli tengdra aðila ber að miða skattverð við almennt gangverð. Ef tengdir aðilar nýtar sér framangreinda heimild til að lækka eða fella niður leigufjárhæð þá gæti það verið á skjön við gangverðsregluna. Deloitte vill benda á þetta og mæla með að tekið verði á þessu þar sem leigusamningar milli tengdra aðila eru algengir og góðar líkur á því að þessir aðilar þurfi að nýta sér heimildina vegna þeirra fjárhagsörðuleika sem hafa komið upp vegna heimsfaraldurs kórónuveiru.

### Niðurlag

Það er mat Deloitte að heimildin í 7. gr. frumvarpsins sé nauðsynleg fyrir leigusala og jafnframt leigutaka þar sem það er í hag samfélagsins að þessir aðilar munu halda velli á meðan leigutakar, og þar að leiðandi leigusalar, verða fyrir því tekjufalli sem er tilkomið vegna heimsfaraldur kórónuveirunnar. Hinsvegar er margt sem þarf að huga að svo leigusalar geti í raun nýtt sér heimildina án þess að leiðréttingarskylda verður virk eða þá að gangverðsreglan standi ekki í vegi fyrir því að tengdir aðilar geti nýtt sér hana. Jafnframt er nauðsynlegt að endurgreiðsluheimild sé skýr ef ætlunin er að hún sé til staðar og þá einnig að skýrt skuli kveðið á hvernig hún skuli framkvæmd.

Virðingarfyllst,  
f.h. Deloitte ehf.