

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Reykjavík, 15.3.2022
Tilvísun: 20220300402

Umsögn ríkisskattstjóra um frumvarp til laga um breytingu á lögum um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, nr. 111/2016 (stuðningur til öflunar íbúðarhúsnæðis) – þskj. 74, 74. mál

Ríkisskattstjóri hefur þann 28. febrúar sl. móttengið tölvupóst þar sem embættinu er gefinn kostur á því að veita umsögn um ofangreint þingmál. Telur ríkisskattstjóri tilefni til eftirfarandi ábendinga af þessu tilefni:

I.

Ríkisskattstjóri bendir á fyrirhugaðar breytingar á 1. gr. laga nr. 111/2016, um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, eins og þær liggja fyrir samkvæmt frumvarpinu, myndu skapa nokkurn vafa um heimildir til nýtingar úrræðis laganna til kaupa á búseturétti. Túlkun á núgildandi orðalagi viðkomandi ákvæða laga nr. 111/2016, þ.e. „kaup“, hefur verið á þá leið að slík nýting væri óheimil. Til samanburðar er bent á að í lögum nr. 40/2014, um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar, heimilar orðalagið „öflun íbúðarhúsnæðis“ nýtingu þeirra úrræða sem þar eru lögfest til kaupa á búseturétti. A-liður 1. gr. frumvarps þessa gerir ráð fyrir að í stað orðsins „kaupa“ í 1. mgr. 1. gr. laga nr. 111/2016 komi orðið „öflunar“. Hins vegar gerir b-liður 1. gr. frumvarpsins ráð fyrir því að í viðbótarmálgrein við 1. gr. núgildandi laga nr. 111/2016 sé notað orðalagið „öflun“, og það orðalag er kemur ítrekað fram í annars staðar í frumvarpstextanum. Ríkisskattstjóri áréttar mikilvægi þess að fyrirbyggja óvissu um heimildir til nýtingar úrræðanna til kaupa á búseturétti með því að samræma orðalag að þess leyti.

II.

Jafnframt bendir ríkisskattstjóri á að með fyrirhuguðum breytingum yrðu heimildir til notkunar úrræðis á grundvelli laga nr. 111/2016 þrengdar í þá veru að lögini taki aðeins til íbúðarhúsnæðis „til eigin nota“. Orðalagið „til eigin nota“ hefur verið skýrt með þeim hætti að það taki til húsnæðis þar sem umsækjandi er með lögheimili. Orðalagsbreyting í þá veru sem hér er lýst hefði vafalaust í för með sér takmörkun á heimildum til nýtingar úrræðisins í mörgum tilvikum þar sem ekki er algilt að kaupendur fasteigna færi lögheimili sitt tafarlaust í hina nýju eign. Margir eru bundnir leigusamningum eða þurfa af öðrum sökum að hafa til lengri eða skemmri tíma lögheimili á öðrum stað en í hinni nýkeyptu fasteign sem þeir þarfnast stuðnings vegna.

III.

Ríkisskattstjóri telur mikilvægt að skýra nánar inntak skilyrðisins um að hafa ekki átt íbúð undangengin þrjú ár. Að óbreyttu kæmu til margvísleg álitamál, t.a.m. í tilvikum þar sem umsækjandi er að reisa fasteign, erfir fasteign sem seld er vikum eða mánuðum síðar o.s.frv. Í þessu sambandi mætti ennfremur benda á að í tilvikum þar sem um er að ræða hjónaskilnaði þá geta liðið nokkur ár þar sem báðir aðilar eru enn skráðir eigendur fasteignar áður en að raunverulegu uppgjöri kemur.

IV.

Vakin er athygli á því að við setningu laga nr. 111/2016 þótti óþarft að setja sérstakt ákvæði um að um einkisrátt væri að ræða enda kaupir umsækjandi fyrstu íbúð aðeins einu sinni. Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 111/2016 segir í athugasemdum við 9. gr. laganna:

„Um einkisrátt er að ræða sem felur í sér að rétthafi, sem ekki hefur áður verið skráður eigandi að íbúðarhúsnæði áður en hann hyggst nýta sér úttekt á viðbótariðgjaldi samkvæmt frumvarpi þessu, getur einu sinni sótt um skattfrjálsa úttekt á séreignarsparnaði sínum samkvæmt frumvarpinu.“

Fyrirhuguð breyting samkvæmt því frumvarpi sem hér er til umsagnar, 74. mál, 152. löggjafarþingi, í þá veru að ekki yrði lengur um einkisrátt að ræða, vekur upp ný álitaeefni varðandi afmörkum nýtingartímabils sem ríkisskattstjóri telur ákjósanlegt að löggjafinn taki afstöðu til:

Í lögum nr. 111/2016 er aðeins fjallað um heimild til að taka út uppsafnað iðgjald. Ekki hefur verið þörf á nánari skýringum enda er það svo í tilvikum þar sem aðili er að kaupa sína fyrstu íbúð að þá hefur safnast upp óhreyft iðgjald á því tímabili þar sem hann á ekki fasteign. Breyting í þá veru að nýta megi úttektarheimild samkvæmt lögnum oftast en einu sinni krefst þess að skýrt sé nánar hvaða iðgjöld megi taka út hverju sinni. Til glöggvunar mætti nefna dæmi þar sem einstaklingur kaupir eign í janúar 2018 og tekur út séreign vegna þeirra kaupa. Í janúar 2020 selur viðkomandi fasteignina og þremur árum síðar væri þá á ný virk heimild viðkomandi til nýtingar úrræðisins. Eins og frumvarpið liggur fyrir væri ekki ljóst hvort að viðkomandi mætti nýta sér alla þá séreign sem safnast hafi frá janúar 2018 eða einungis frá þeim degi þegar fyrri eignin var seld, þ.e. 2020.

Að öðru leyti gerir ríkisskattstjóri ekki athugasemdir við frumvarp þetta.

Virðingarfyllst,
f.h. ríkisskattstjóra



Helga Valborg Steinarsdóttir



Magnús Bragi Ingólfsson