

Frumvarp til laga

um breytingu á ýmsum lögum um álagningu fasteignaskatta (atvinnuhúsnæði).

Flm.: Ólafur Ísleifsson, Anna Kolbrún Árnadóttir, Birgir Þórarinsson, Bergþór Ólason,
Gunnar Bragi Sveinsson, Karl Gauti Hjaltason, Sigmundur Davíð Gunnlaugsson,
Sigurður Páll Jónsson, Þorsteinn Sæmundsson.

I. KAFLI

Breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001.

1. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði 1. málsl. 1. mgr. 27. gr. og 32. gr. a um skráningu matsverðs fasteigna skal á árinu 2020 við skráningu matsverðs fasteigna sem skráðar eru sem atvinnuhúsnæði í fasteignaskrá miða við ætlað gangverð þeirra í aprílmánuði. Þjóðskrá Íslands skal endurmeta þegar útgefið fasteignamat atvinnuhúsnæðis frá 31. maí sl., sbr. 32. gr. a, miðað við þessar forsendur og gera hverju sveitarfélagi og hverjum eiganda grein fyrir niðurstöðum þess endurmats sem tekur gildi í viðkomandi sveitarfélagi næsta 31. desember.

II. KAFLI

Breyting á lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995.

2. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði II. kafla skal sveitarfélögum heimilt að lækka eða fella niður fasteignaskatt af þeim hluta fasteignar sem skráður er sem atvinnuhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands þar sem atvinnurekstur hefur stöðvast um lengri eða skemmri tíma af völdum COVID-19-farsóttarinnar á tímabilinu frá 1. mars 2020 til 30. júní 2021. Heimild þessi skal við það bundin að rekstrarstöðvun hafi samtals varað í minnst 2 mánuði á tímabilinu eða að tekjufall, mælt sem lækkun meðaltekna á mánuði síðustu 12 mánuði fyrir 1. mars 2020, sé a.m.k. 50% af starfsemi eiganda atvinnuhúsnæðis eða leigutaka sem stundar atvinnurekstur í húsnæðinu. Skilyrt er að lækkun samkvæmt ákvæði þessu komi leigutaka í atvinnurekstri til góða þegar atvinnuhúsnæði er í útleigu. Skylt er sveitarstjórn að setja reglur um beitingu þessa ákvæðis svo sem um mat á áhrifum tekjufalls eða rekstrarstöðvunar til lækkunar álagðs fasteignaskatts.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Frumvarpi þessu er ætlað að koma til móts við fyrirtæki og þá um leið starfsfólk þeirra við að bregðast við áhrifum COVID-19-farsóttarinnar á atvinnulífið. Þau áföll sem COVID-19-

farsóttin hefur valdið atvinnurekstri landsmanna og þá einkum allri starfsemi sem tengist ferðaþjónustu eru stórfelld og alvarleg. Tugir þúsunda launamanna hafa ýmist misst atvinnu sína eða búa við stórfelldan tekjusamdrátt af völdum verkefnaskorts.

Ein birtingarmynd áhrifa farsóttarinnar er sú að fasteignir sem að jafnaði eru nýttar í atvinnustarfsemi sem nú hefur tímabundið lagst af eða laskast verulega standa ónýttar um lengri eða skemmri tíma. Áhrif faraldursins komu snögglega og gætti fyrst í marsmánuði sl. og varð víða verulegur tekjusamdráttur frá miðjum marsmánuði.

Fasteignaskattur er verulega stór hluti af kostnaði við rekstur atvinnuhúsnæðis en með atvinnuhúsnæði er átt við fasteignir sem eru skráðar sem slíkar í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Hlutfall fasteignaskatts í leiguverði atvinnuhúsnæðis getur numið 15–20%. Fasteignaskattur hvers árs er ákvarðaður á grunni fasteignamats sem ætlað er að endurspeglar verðmæti fasteigna í febrúarmánuði árið áður. Þá er miðað við gangverð þeirra í viðskiptum miðað við heimila og mögulega nýtingu, sbr. ákvæði 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna. Af þessari viðmiðun leiddi að fasteignaskattur af atvinnuhúsnæði sem innheimt var í ár hækkaði um 6,9% frá því sem var á síðasta ári.

Fyrir árið 2021 hækkar fasteignamat atvinnuhúsnæðis um 1,7% að meðaltali. Því veldur að matið miðar við aðstæður eins og þær voru í febrúar og tekur ekkert tillit til þess að nýting fjölmargra tegunda fasteigna hrundi mánuði síðar. Við blasir að fráleitt er að leggja á og innheimta fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði þar sem litlar sem engar tekjur hafa komið inn frá því í marsmánuði og horfur eru á að það ástand vari fram á sumar 2021.

Nauðsynlegt er að hlutast til um sjálfsagðar og einfaldar lagabreytingar til að tryggja að fasteignamatið og gjöldin sem á því eru byggð verði ekki reist á ímynduðum verðmætum eins og þau voru fáeinum dögum fyrir hrun ferðaþjónustunnar. Er því lagt til að aukið verði við lög um skráningu og mat fasteigna ákvæði til bráðabirgða þar sem lagt er fyrir Þjóðskrár Íslands að haga mati á atvinnuhúsnæði að þessu sinni miðað við aðstæður í aprilmánuði og taka upp þegar útgefið mat, sem byggðist á aðstæðum í febrúarmánuði, og endurútgefa að teknu tilliti til breyttra markaðsaðstæðna. Við blasir að fráleitt er að innheimta fasteignaskatta af hótélum og veitingastöðum og annarri ferðatengdri þjónustu eins og að hér þrífist blómleg starfsemi á því sviði. Endurskoðað mat samkvæmt þessu verður þá gjaldstofn fasteignaskatts á atvinnuhúsnæði á árinu 2021. Þetta stuðlar að því að halda fyrirtækjum á lífi þannig að þau geti endurráðið starfsfólk þegar áhrifa veirunnar gætir ekki lengur og um leið dregið hratt úr atvinnuleysi.

Í annan stað er gerð tillaga um að aukið verði við lög um tekjustofna sveitarfélaga ákvæði til bráðabirgða sem heimili sveitarfélögum að lækka eða fella niður fasteignaskatta af atvinnuhúsnæði þar sem starfsemi hefur lagst af um lengri eða skemmri tíma af völdum farsóttarinnar. Sveitarfélögin hafa hafnað lækkun skattsins við þessar aðstæður og borið því við að þau hafi ekki til þess lagaheimild. Hefur samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið staðfest þá lagatúlkun. Stjórnvöld hafa beint því til allra hagsmunaaðila að sameinast um að liðka fyrir rekstraraðilum sem berjast við að halda fyrirtækjum lifandi og tilbúnum til að taka upp fulla starfsemi á ný þegar faraldrinum linnir. Óhjákvæmilegt er að greiða fyrir því að sveitarfélögin geti tekið eðlilegan þátt í því og séu ekki að lögum bundin við að innheimta fullan fasteignaskatt eins og heimsfaraldur veirunnar hefði engin áhrif haft á atvinnulíf og efnahag. Áréttað skal að ákvæðið fellir enga skyldu á sveitarfélög en opnar þeim hins vegar heimild til að koma til móts við atvinnufyrirtæki í sveitarfélaginu sem sitja uppi með ónýttar fasteignir af völdum veirunnar.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að auka bráðabirgðaákvæði við lög um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, þar sem Þjóðskrár Íslands er falið að endurmeta grundvöll skráningar matsverðs til álagningar fasteignaskatts árið 2021 á þeim fasteignum sem skilgreindar voru sem atvinnuhúsnæði í fasteignaskrá þegar matið var framkvæmt skv. 1. másl. 1. mgr. 27. gr. laganna. Í stað þess að miða við ætlað gangverð á markaði í síðastliðnum febrúarmánuði verði miðað við aprílmánuð. Endurskoðað mat samkvæmt þessum forsendum verði þá gjaldstofn fasteignaskatts á atvinnuhúsnæði á árinu 2021. Þjóðskrá skal svo fljótt sem unnt er gera hverju sveitarfélagi og hverjum eiganda grein fyrir niðurstöðum þess endurmats sem tekur gildi í viðkomandi sveitarfélagi næsta 31. desember.

Um 2. gr.

Lagt er til að auka bráðabirgðaákvæði við lög um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, er veiti sveitarfélögum heimild til að lækka eða fella niður álagðan fasteignaskatt á þær fasteignir sem skilgreindar eru sem atvinnuhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands þar sem atvinnurekstur hefur stöðvast um lengri eða skemmri tíma af völdum COVID-19-farsóttarinnar. Ákvæðinu er ætlað að vera tímabundið en gert er að skilyrði að rekstrarstöðvun hafi á tímabilinu mars 2020 til og með júní 2021 samtals varað í minnst 2 mánuði eða að tekjufall á sama tímabili sé a.m.k. 50% af starfsemi eiganda atvinnuhúsnæðis eða leigutaka sem er með atvinnurekstur í húsnæðinu. Við mat á tekjufalli í þeim atvinnurekstri sem stundaður er í húsnæðinu verði horft til lækkunar meðaltekna á því tímabili sem umsókn um lækkun fasteignaskatts tekur til miðað við meðaltekjur á mánuði af rekstrinum 12 mánuðina fyrir 1. mars 2020.

Jafnframt er gert að skilyrði að eigandi atvinnuhúsnæðis sem er í útleigu til aðila í atvinnurekstri skili fenginni lækkun til leigutaka með tilsvarendi eftirgjöf á samningsbundinni leigu. Ákvæðinu er ætlað að tryggja að sá rekstraraðili sem stundar rekstur í atvinnuhúsnæði njóti sjálfur að fullu þeirrar eftirgjafar álagðs fasteignaskatts sem stöðvun atvinnurekstrar hans eða tekjufall kann að leiða fram samkvæmt heimildarákvæði þessu, óháð því hvort rekstraraðilinn er sjálfur eigandi húsnæðisins eða leigir það af öðrum.

Skulu sveitarfélög setja og birta reglur um beitingu þessa ákvæðis, svo sem um mat á áhrifum tekjufalls eða rekstrarstöðvunar til lækkunar álagðs fasteignaskatts. Jafnframt skulu sveitarfélög við útfærslu reglna um beitingu slíkrar heimildar gæta að samræmi og að jafnræðis sé gætt á milli aðila í rekstri.