2016 nr. 111 19. október
Lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð

Tóku gildi 1. júlí 2017. *Breytt með:* L. 63/2017 (tóku gildi 1. júlí 2017 nema 6. gr. sem tók gildi 22. júní 2017). L. 55/2022 (tóku gildi 1. jan. 2023).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **fjármála- og efnahagsráðherra** eða **fjármála- og efnahagsráðuneyti** sem fer með lög þessi.

■ **1. gr.** *Gildissvið.*

□ Lög þessi gilda um skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar, sbr. 8. gr. laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, til kaupa á fyrstu íbúð. [Þá gilda lögin um skattfrjálsa úttekt tilgreindrar séreignar, sbr. 2. mgr. 4. gr. sömu laga, að tilteknum skilyrðum uppfylltum.][1)]

[1)] *L. 55/2022, 7. gr.*

■ **2. gr.** *Ráðstöfun og skilyrði fyrir úttekt séreignarsparnaðar.*

□ Rétthafa séreignarsparnaðar er heimilt að nýta viðbótariðgjald, sem greitt er á samfelldu tíu ára tímabili, eftir gildistöku laga þessara, að tilteknu hámarki á ári, sbr. 4. gr., með því að:

a. verja uppsöfnuðu iðgjaldi til kaupa á fyrstu íbúð og/eða
b. ráðstafa iðgjaldi inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð.

Þá er rétthafa heimilt að nýta iðgjald sem afborgun inn á óverðtryggt lán, sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, og sem greiðslu inn á höfuðstól þess eftir því sem nánar er kveðið á um í 3. gr.

□ Skilyrði úttektar á séreignarsparnaði er að rétthafi hafi ekki áður átt íbúð og að hann afli sér íbúðarhúsnæðis annaðhvort einn eða í félagi við annan einstakling. Þá skal rétthafi eiga að minnsta kosti 30% eignarhlut í þeirri íbúð sem aflað er. [Rétthafa séreignarsparnaðar, sem ekki hefur verið eigandi að íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár áður en sótt er um ráðstöfun séreignarsparnaðar, er einnig heimilt að nýta sér úrræði laga þessara að uppfylltum öðrum skilyrðum þeirra. Heimildin tekur til rétthafa sem ekki hefur áður fullnýtt skattfrjáls úrræði um ráðstöfun séreignarsparnaðar og skal tekjuskattsstofn, að meðtöldum heildarfjármagnstekjum, ekki hafa numið hærri fjárhæð en skv. 3. tölul. 1. mgr. 66. gr. laga um tekjuskatt, nr. 90/2003, fyrir næstliðið tekjuár. Heimildin gildir þó ekki um hjón eða einstaklinga sem uppfylla skilyrði til samsköttunar skv. 3. mgr. 62. gr. sömu laga ef annar aðilinn er skráður eigandi að íbúðarhúsnæði.][1)]

□ Rétthafi velur upphafsdag hins samfellda tíu ára tímabils með því að tiltaka í umsókn uppsafnað iðgjald sem hann hyggst verja til kaupa á fyrstu íbúð, sbr. a-lið 1. málsl. 1. mgr., eða með því að hefja ráðstöfun iðgjalds inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í fyrstu íbúð, sbr. b-lið 1. málsl. 1. mgr. Sama gildir um ráðstöfun iðgjalds inn á óverðtryggt lán, sbr. 2. málsl. 1. mgr. Með hugtakinu tíu ára samfellt tímabil er átt við 120 mánaða samfellt tímabil frá upphafsdegi eins og hann er skilgreindur í 1. málsl. Verði rof hjá rétthafa á greiðslu iðgjalda leiðir það til þess að rétturinn fellur niður en hann getur stofnast að nýju hefji hann iðgjaldagreiðslur áður en tíu ára tímabilinu er lokið. Hafi orðið rof á greiðslu iðgjalda í lengri tíma en [tólf][2)] mánuði skal rétthafi sækja um réttinn að nýju.

□ Heimild rétthafa til að ráðstafa viðbótariðgjaldi samkvæmt lögum þessum fellur ekki niður þótt rétthafi selji íbúðina og kaupi sér nýja íbúð í stað þeirrar sem seld var. Skilyrði er að skipti á íbúð fari fram innan tíu ára tímabilsins, sbr. 3. mgr., og að kaup rétthafa á nýrri íbúð fari fram innan tólf mánaða frá síðustu sölu þeirrar íbúðar sem veitti rétt til úttektar séreignarsparnaðar samkvæmt lögunum. Rétthafa er heimilt að ráðstafa viðbótariðgjaldi inn á lán með veði í hinni nýju íbúð þangað til hinu tíu ára samfellda tímabili lýkur.

[1)] *L. 55/2022, 8. gr.* [2)] *L. 63/2017, 1. gr.*

■ **3. gr.** *Ráðstöfun inn á óverðtryggt lán.*

□ Velji rétthafi að greiða bæði inn á afborgun og höfuðstól óverðtryggðs láns, sbr. 2. málsl. 1. mgr. 2. gr., skal viðbótariðgjald rétthafa fyrst koma til ráðstöfunar sem afborgun óverðtryggðs láns áður en iðgjaldi er ráðstafað inn á höfuðstól á fyrstu tólf mánuðum samfellds tíu ára tímabils. Eftir það lækkar ráðstöfun iðgjalds til greiðslu afborgunar um sem nemur 10 prósentustigum af viðbótariðgjaldi á hverju ári. Hafi rétthafi áður nýtt sér heimild skv. a- og b-lið 1. málsl. 1. mgr. 2. gr. skal hlutfall þess sem ráðstafað er til afborgunar láns og inn á höfuðstól láns breytast miðað við þann fjölda ára sem eftir er af tíu ára samfelldu tímabili.

■ **4. gr.** *Hámarksfjárhæðir.*

□ Heimild rétthafa skv. 2. gr. takmarkast við allt að 4% framlag hans, að hámarki 333 þús. kr., og allt að 2% framlag launagreiðanda, að hámarki 167 þús. kr., af iðgjaldsstofni, samanlagt að hámarki 500 þús. kr. fyrir hverja tólf mánuði [á almanaksári][1)] á samfelldu tíu ára tímabili. [Verði ávöxtun iðgjalda neikvæð á tímabilinu getur komið til skerðingar sem því nemur.][1)]

□ Framlag rétthafa má ekki vera lægra en framlag launagreiðanda.

□ [Rétthafa, sem ekki nær hámarksfjárhæðum skv. 1. mgr. með ráðstöfun á viðbótariðgjaldi til séreignarsparnaðar, er heimilt að nýta skattfrjálsa úttekt á tilgreindri séreign skv. 2. mgr. 4. gr. laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, nr. 129/1997. Heimild rétthafa takmarkast við ráðstöfun á allt að 3,5% iðgjaldshluta af iðgjaldsstofni skv. 1. mgr. 2. gr. þeirra laga sem ráðstafað hefur verið til öflunar réttinda í tilgreindri séreign. Samanlögð ráðstöfun rétthafa á viðbótariðgjaldi til séreignarsparnaðar og tilgreindri séreign takmarkast við hámarksfjárhæð skv. 1. mgr. Um frekari skilyrði og ráðstöfun á tilgreindri séreign gilda önnur ákvæði laga þessara eftir því sem við á.][2)]

[1)] *L. 63/2017, 2. gr.* [2)] *L. 55/2022, 9. gr.*

■ **5. gr.** *Umsókn og ráðstöfun.*

□ Umsókn rétthafa um nýtingu séreignarsparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð skv. 2. gr. skal beint rafrænt til ríkisskattstjóra á því formi sem hann ákveður. [Sækja skal um úttekt á uppsöfnuðum iðgjöldum eigi síðar en tólf mánuðum frá undirritun kaupsamnings. Sama gildir um ráðstöfun iðgjalda inn á lán.][1)]

□ Umsækjandi skal í umsókn framvísa gögnum sem sýna fram á að skilyrði 2. gr. séu uppfyllt. Ríkisskattstjóra er heimilt að byggja á rafrænum upplýsingum frá umsækjanda og viðeigandi stofnunum, til að mynda úr fasteignaskrá Þjóðskrár, til staðfestingar á að skilyrði 2. gr. séu uppfyllt. Þá skulu vörsluaðilar og lánveitendur, eftir því sem við á, að beiðni ríkisskattstjóra staðfesta hvort þær upplýsingar sem umsækjandi veitir séu réttar.

□ Umsækjanda er skylt að upplýsa ríkisskattstjóra rafrænt um breytingar á forsendum umsóknar, svo sem um lán og vörsluaðila séreignarsparnaðar.

□ Ríkisskattstjóri skal halda skrá yfir nauðsynlegar upplýsingar vegna greiðslu viðbótariðgjalda inn á afborgun og höfuðstól lána sem umsækjendur hafa valið. Skráin skal m.a. byggjast á eftirfarandi:

1. Upplýsingum frá umsækjanda sem staðfestar hafa verið af vörsluaðilum séreignarsparnaðar og lánveitendum, eftir því sem við á.

2. Upplýsingum frá lánveitendum um greiðsluskilmála lána.

3. Upplýsingum sem ríkisskattstjóri ræður yfir á grundvelli skattframkvæmdar, eftir því sem nauðsynlegt er.

□ Að uppfylltum skilyrðum 2. gr. og að fengnum upplýsingum skv. 4. mgr. miðlar ríkisskattstjóri á öruggan hátt nauðsynlegum upplýsingum til viðeigandi vörsluaðila sem staðfestir greiðslusögu viðbótariðgjalda. Þá sendir vörsluaðili tilkynningu til viðeigandi lánveitanda ásamt greiðslu á viðbótariðgjöldum rétthafa sem lánveitandi ráðstafar inn á höfuðstól valinna lána og afborgana eftir því sem við á. Ef lán eru í vanskilum fer um greiðsluna eftir hefðbundinni greiðsluröð samkvæmt lánaskilmálum.

□ Vörsluaðilar skulu ráðstafa greiddum viðbótariðgjöldum til lánveitenda eigi sjaldnar en fjórum sinnum á ári enda hafi rétthafi ekki gert hlé á greiðslu viðbótariðgjalda. Vörsluaðilum er þó heimilt að ráðstafa greiddum viðbótariðgjöldum til lánveitenda sjaldnar en á þriggja mánaða fresti enda hafi valin lán umsækjenda færri en fjóra gjalddaga á ári. Vörsluaðilar skulu ráðstafa viðbótariðgjöldum til lánveitenda á þeim tíma þegar iðgjöld geta farið inn á höfuðstól valinna lána í skilum skv. 5. mgr. og á gjalddaga afborgana eftir því sem við á. Upplýsingar um greiðslur viðbótariðgjalda skulu sendar rafrænt til ríkisskattstjóra. Vörsluaðili skal senda rétthafa yfirlit um ráðstöfun viðbótariðgjalda samkvæmt lögum þessum í samræmi við III. kafla laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, þó ekki sjaldnar en einu sinni á ári.

[1] *L. 63/2017, 3. gr.*

■ **6. gr.** *Ýmis ákvæði.*

□ Ríkisskattstjóri hefur eftirlit með útgreiðslu iðgjalda samkvæmt lögum þessum.

□ Ráðherra er heimilt með reglugerð[1] að kveða nánar á um framkvæmd laganna, m.a. um umsóknarferli, ráðstöfun, eftirlit og kostnað.

□ Skuldheimtumönnum er óheimilt að krefjast þess að skuldarar ráðstafi séreignarsparnaði samkvæmt lögum þessum.

[1] *Rg. 1586/2022.*

■ **7. gr.** *Kæruheimild.*

□ Ákvarðanir ríkisskattstjóra sem teknar eru á grundvelli laga þessara eru kæranlegar til yfirskattanefndar.

■ **8. gr.** *Gildistaka.*

□ Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 2017.

□ Rétthafa sem hefur ekki nýtt sér heimild ákvæðis til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða fyrir 1. júlí 2017 er heimilt að verja þeim iðgjöldum á grundvelli ákvæða þessara laga. Skilyrði er að um kaup á fyrstu íbúð sé að ræða. Tímabil uppsöfnunar samkvæmt ákvæði til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða kemur til frádráttar samfelldu tíu ára tímabili sem kveðið er á um í 1. mgr. 2. gr. laga þessara.

□ Rétthafa sem hefur nýtt sér ákvæði til bráðabirgða XVII í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða og/eða eftir atvikum ákvæði til bráðabirgða XVI sömu laga til öflunar á íbúðarhúsnæði til eigin nota er heimilt að ráðstafa viðbótariðgjaldi inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í íbúðinni og eftir því sem við á afborganir láns uns samfelldu tíu ára tímabili er náð, sbr. 3. mgr. 2. gr. laga þessara. Skilyrði er að um fyrstu kaup á íbúðarhúsnæði hafi verið að ræða, að rétthafi afli sér íbúðarhúsnæðis annaðhvort einn eða í félagi við annan einstakling og að hann eigi að minnsta kosti 30% eignarhlut í húsnæðinu. Tímabil ráðstöfunar samkvæmt ákvæði til bráðabirgða XVII og eftir atvikum ákvæði til bráðabirgða XVI í lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða kemur til frádráttar samfelldu tíu ára tímabili skv. 1. mgr. 2. gr. laga þessara. [Sama gildir um búseturéttarhafa sem hafa nýtt sér ákvæðin til kaupa á búseturétti.][1]

□ Rétthafi sem fellur undir 3. mgr. skal [eigi síðar en sex mánuðum frá gildistöku laga þessara][1] sækja um áframhaldandi ráðstöfun viðbótariðgjalda, sbr. 5. gr. laga þessara.

[1] *L. 63/2017, 4. gr.*

■ **9. gr.** *Breyting á öðrum lögum.* . . .