LEIGJENDAaðstoðin
Neytendasamtökin - Hverfisgötu 105 - 101 Reykjavík
545 1200 - leigjendur@ns.is - leigjendur.is

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Reykjavík, 4. maí 2016

Umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um breytingu á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, með síðari breytingum (skattafsláttur vegna útleigu á einni íbúð), 86. mál

Leigjendaaðstoð Neytendasamtakanna hefur á undanförnum árum sent mörg erindi til stjórnvalda vegna ástands á leigumarkaði, m.a. hvað varðar tilhögun skattheimtu af leigutekjum. Af þeim sökum er því fagnað að til standi að breyta fyrirkomulagi skattheimtu eins og frumvarpið felur í sér.

Staðan í dag á leigumarkaði er grafalvarleg. Það er alls ekki nægilegur húsakostur í boði og leiguverð hefur hækkað gríðarlega á undanförnum árum af þeim sökum. Mikilvægt er að fjölga íbúðum á leigumarkaði, en ferðamannagisting hefur einnig sett talsvert strik í reikninginn að undanförnu. Eigendur húsnæðis telja sér þá betur borgið með því að leigja húsnæði sitt til skamms tíma í senn til ferðamanna og því miður virðist slík starfsemi oft „svört" og rekin án tilskilinna leyfa. Af þeim sökum hefur Leigjendaaðstoðin hvatt stjórnvöld til þess að auka verulega eftirlit með slíkri starfsemi og koma í veg fyrir slíka misnotkun.

Leigjendaaðstoðin telur frumvarpið sem hér um ræðir vera skref í átt að því að bæta ástand á leigumarkaði, enda hefur umrædd breyting væntanlega í för með sér fjölgun íbúða á leigumarkaði. Telja verður mögulegt að þeir sem standa nú í ólögmætri útleigu til ferðamanna sjái sér betur borgið með því að leigja húsnæðið út til lengri tíma, þurfi þeir ekki að greiða fjármagnstekjuskatt af leigutekjum. Leigjendaaðstoðin telur gott að frumvarpið áskilji að húsaleigusamningi sé þinglýst til þess að skattaívilnun geti átt við, enda hefur skattheimtan hingað til komið í veg fyrir að leigusamningum sé þinglýst. Það ætti að vera markmið í sjálfu sér fyrir stjórnvöld að draga úr „svartri" leigustarfsemi og auka hlutfall þinglýstra

leigusamninga, en þinglýsing er nauðsynleg forsenda þess að hægt sé að greina og kortleggja leigumarkaðinn að einhverju gagni.

Þó gerir Leigjendaaðstoðin athugasemd varðandi þann áskilnað að ótímabundnir samningar verði að vera með að minnsta kosti tólf mánaða uppsagnarfresti. Almennt eru slíkir samningar með sex mánaða uppsagnarfresti á fyrstu fimm árum leigutíma, en uppsagnarfrestur verður tólf mánuðir að þeim tíma liðnum ef uppsögn stafar frá leigusala. Þetta þýðir í raun að aðilar leigusamnings verði að semja sérstaklega um tólf mánaða uppsagnarfrest á slíkum samningum til þess að geta nýtt sér umrædda skattaívilnun. Það er reynsla Leigjendaaðstoðarinnar að eigendur húsnæðis séu almennt ekki tilbúnir til þess að samþykkja svo langan uppsagnarfrest og myndu flestir því líklega frekar gera tímabundinn húsaleigusamning til tólf mánaða. Fram kemur í greinargerð frumvarpsins að markmiðið sé ekki að ýta undir langtímaleigu, heldur að koma í veg fyrir útleigu til ferðamanna. Það er hins vegar mat Leigjendaaðstoðarinnar að leigjendur séu almennt betur settir með ótímabundinn samning með hefðbundnum sex mánaða uppsagnarfresti heldur en tímabundinn samning til tólf mánaða, enda kemur það þeim oft í opna skjöldu þegar slíkum samningi lýkur án sérstakrar tilkynningar eða uppsagnar af hálfu leigusala. Leigjendur standa þá oft eftir í erfiðri stöðu og án húsnæðis. Þegar um ótímabundina samninga er að ræða verður uppsögn að koma til og hafa leigjendur þá að minnsta kosti sex mánuði til þess að finna sér nýtt húsnæði.

Eins og áður segir er frumvarpið vissulega skref í átt að bættum leigumarkaði en að mati Leigjendaaðstoðarinnar þarf mun meira að koma til svo leiði til raunverulega bætts ástands á leigumarkaði. Það er nauðsynlegt að efla stórlega eftirlit með ólögmætri útleigu til ferðamanna. Þær íbúðir sem eru í hinu svarta hagkerfi halda framboði á leigumarkaði niðri og verður ríkissjóður jafnframt af miklum fjárhæðum vegna þessa.

Að lokum vill Leigjendaaðstoðin benda á þær umsagnir sem sendar hafa verið stjórnvöldum á undanförnum árum og varða beint efni frumvarpsins. Þær er að finna á heimasíðu Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna www.leigjendur.is og eru eftirfarandi: *Bráðaaðgerðir til að efla leigumarkað á Íslandi* dags. 27. september 2013, *Skattheimta vegna húsaleigutekna og hvati til þinglýsingar leigusamninga* dags. 9. febrúar 2015 og *Bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum* dags. 26. október 2015.

Virðingarfyllst,

f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,

Hrannar Már Gunnarsson

Hrannar Már Gunnarsson

Nefndasvið Alþingis,
efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Persónuvernd

Rauðarárstíg 10 105 Reykjavík
sími: 510 9600 bréfasími: 510 9606
netfang: postur@personuvernd.is
veffang: personuvernd.is

Reykjavík, 23. maí 2016
Tilvísun: 2016040720HSÞ/-

Vísað er til erindis efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis, dags. 20. apríl 2016, þar sem óskað er umsagnar Persónuverndar um frumvarp til laga um breytingu á lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 (skattafsláttur vegna útleigu á einni íbúð) (þskj. 86, 86. mál á 145. löggjafarþingi).

Persónuvernd gerir ekki athugasemdir við efni frumvarpsins.

F. h. Persónuverndar

Helga Sigríður Þórhallsdóttir

Gísli Páll Oddsson

RSK RÍKISSKATTSTJÓRI

Laugavegi 166 - 150 Reykjavík - Sími 442 1000
Fax 442 1999 - www.rsk.is - rsk@rsk.is

Alþingi, nefndarsvið
Kirkjustræti
150 REYKJAVÍK

Reykjavík, 6. maí 2016
R2016040026/12.8.4

420169-3889

Umsögn ríkisskattstjóra vegna frumvarps til breytinga á lögum um tekjuskatt (skattafsláttur vegna útleigu á einni íbúð)

Ríkisskattstjóri hefur móttekið beiðni efnahags-og viðskiptanefndar um að veita umsögn vegna ofangreinds máls. Eftirfarandi athugasemdir eru gerðar við ákvæði frumvarpsins. Í 1. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir því að til þess að leigutekjur verði undanþegnar skattlagningu þurfi nokkur skilyrði að vera uppfyllt. Tvö fyrrnefndu skilyrðin sem leigusamningur þarf að uppfylla í þessu sambandi eru þess eðlis að hægt er að nálgast upplýsingar um þau, eða leggja fram gögn. Þriðja skilyrðið er um meðalleiguverð á því svæði sem húsnæðið er staðsett.

Ekkert kemur nánar fram um það hvernig eigi að afmarka það svæði eða hvernig eigi að nálgast upplýsingar um meðalleiguverð, og á hvaða tímamarki. Ekki verður annað séð en að ákvarða þurfi eftirá í hverju tilviki fyrir sig hvort öll skilyrðin hafi verið uppfyllt, með þeirri fyrirhöfn sem því fylgir. Undantekningarreglur af þessu tagi eru til þess fallnar að flækja framtalsgerð og álagningu á einstaklinga, auk þess sem að einhverju leyti kunni að vera um matskenndar ákvarðanir að ræða ef ekki liggja fyrir með glöggum hætti upplýsingar sem byggja má ákvörðun á.

Virðingarfyllst

Skúli Eggert Þórðarson

Elín Alma Arthursdóttir