

Reykjavík, 27. apríl 2021

Fjármála- og efnahagsráðuneyti  
Arnarhvoli við Lindargötu  
101 Reykjavík  
[fjr@fjr.is](mailto:fjr@fjr.is)

**Efni: Umsögn um drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um virðisaukaskatt (byggingarstarfsemi, almenningsamgöngur o.fl.)**

Hinn 31. mars sl. birti fjármála- og efnahagsráðuneytið drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um virðisaukaskatt á samráðsgátt stjórnvalda, Ísland.is. Beðist er velvirðingar á að umsögn þess berst að loknum umsagnarfesti.

Í frumvarpsdrögum er m.a. gert ráð fyrir að kveðið verði á um heimild til að sækja um frjálsa skráningu vegna útleigu á fasteign eða sérgreindan hluta hennar, sbr. 3. gr. Af skýringum á samráðsgáttinni og umfjöllun í 1. kafla greinargerðar frumvarpsdraganna verður ráðið að tilgangurinn sé að skýra heimildir til frjálsrar skráningar. Nánar tiltekið segir m.a. í 2. kafla greinargerðarinnar:

Í öðru lagi er lögð til sú breyting að meginákvæði reglugerðar um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, nr. 577/1989, verði tiltekin í lögnum sjálfum og að frjáls skráning gildi eingöngu vegna leigu til virðisaukaskattsskyldra aðila.

Í framangreindum orðum endurspeglast orðalag 1. efnismálsliðar 1. mgr. 3. gr. frumvarpsdraganna og sérstakra athugasemda við 3. gr. draganna þar sem fram kemur að það verði gert að skilyrði fyrir frjálsri skráningu húsnæðis sem er leigt út í atvinnuskyni að útleigan eigi sér stað til virðisaukaskattsskylds aðila, þ.e. aðila sem skráður er á virðisaukaskattsskrá. Í kafla 3.3 greinargerðar frumvarpdraganna segir:

Með frjálsri og sérstakri skráningu er komið í veg fyrir að virðisaukaskattur safnist upp í aðföngum skráðra aðila sem leigja eða kaupa fasteign í skattskyldri atvinnustarfsemi sinni í stað þess að byggja hana sjálfir. Með vísan til þessa megintilgangs með reglum um sérstaka og frjálsa skráningu er nú lagt til að frjáls skráning verði eingöngu heimil ef um er að ræða leigu til virðisaukaskattsskylds aðila. Breytingin er í samræmi við þær reglur sem gilda að þessu leyti til í Danmörku, Svíþjóð og í Noregi þar sem heimild til frjálsrar skráningar er bundin við að leigutaki sé virðisaukaskattsskyldur aðili eða aðili sem sérstaklega er heimilt að leigja til. Markmið breytingarinnar er því m.a. að fyrirbyggja leigu atvinnuhúsnæðis í óskattskyldum notum milli tengdra aðila, þegar tilgangurinn er aðallega sá að ná fram skattalegu hagræði frjálsrar og sérstakrar skráningar.

(Undirstrikun SVP)

Í kerfislegu samhengi má segja að það sé rökrétt að húsnæði sem er skráð frjálsri skráningu sé leigt til virðisaukaskattsskylds aðila. Leigusali leggur virðisaukaskatts á leiguverð en færir hann sem útskatt á móti innskatti við uppgjör. Leigutaki greiðir virðisaukaskattinn með leiguverði en færir hann með svipuðum hætti sem innskatt á móti útskatti í sinni starfsemi. Utan

frjálsrar skráningar er húsaleiga undanþegin virðisaukaskatti og hann því hvorki lagður á né færður á móti útskatti við uppgjör. Í þessum samanburði endurspeglast visst hlutleysi. Þegar útleigt húsnæði sem er skráð frjálsri skráningu er hins vegar leigt til aðila sem ekki er virðisaukaskattsskyldur leggur leigusali virðisaukaskatt á leiguverð og færir hann sem útskatt á móti innskatti í uppgjöri en það getur leigutakinn ekki, heldur situr hann í raun uppi með útskattinn. Leigutakinn er þar með í svipuðum sporum og neytendur, þ.e. á síðasta stigi viðskipta. Í báðum tilvikum er virðisaukaskatti skilað í ríkissjóð, þ.e. annars vegar mismuni á inn- og útskatti bæði leigusala og leigutaka og hins vegar mismuni á inn- og útskatti leigusala.

Hjá því verður hins vegar ekki litið að ákvæði 1. efnismálsliðar 1. mgr. 3. gr. frumvarpsdraganna mun hafa breytingu í för með sér þar sem í framkvæmd hefur ekkert verið því til fyrirstöðu að húsnæði skráð frjálsri skráningu væri leigt út til aðila sem ekki eru virðisaukaskattsskyldir. Eru því bæði dæmi um að slíkt húsnæði sé leigt út til stofnana á vegum ríkis og sveitarfélaga og að það sé leigt tímabundið til óskattskyldra aðila eftir að langtímaleigusamningi lýkur og þar til nýr langtímaleigjandi tekur það yfir.

Í ljósi framangreinds mun breytingin sem verður með skilyrði 1. efnismálsliðar 3. gr., að aðeins verði unnt að fá heimild til frjálsrar skráningar á húsnæði sem er leigt til virðisaukaskattsskylds aðila, skapa verulega óvissu um stöðu gildandi leigusamninga. Hætt er við að óvissan muni ekki einvörðungu varða gildandi leigusamninga og réttarsambönd heldur einnig skyldu leigusala til að leiðréttingar á skattskilum, samanber ákvæði 1. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 577/1989 sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 50/1988. Í ljósi fjárhagslegs umfangs leigusamninga nemur sú óvissa verulegum fjármunum og því verulega óheppileg.

Eins og áður segir hefur það tíðkast að húsnæði sem skráð er frjálsri skráningu sé leigt út til aðila sem ekki eru virðisaukaskattsskyldir, hvort heldur er til langs eða skamms tíma. Undir slíkum kringumstæðum er mögulegur leigjendahópur stærri en ella. Svo kann að fara að skilyrðið muni í raun skipta leigumarkaði fyrir atvinnuhúsnæði í tvennt, þ.e. leigu til virðisaukaskattsskyldra leigjenda og annarra. Ef það reynist í ljósi breytingarinnar hagkvæmara að leigja húsnæði til annars hópsins umfram hinn getur það skekkt stöðuna á leigumarkaði atvinnuhúsnæðis og samhliða dregið úr skilvirkni og dýpt markaðarins.

**Að mati SVP kallar óvissa hið minnsta á að kveðið verði með skýrum hætti í frumvarpsdrögum á um að skilyrði 1. efnismálsliðar 3. gr., um að útleiga eigi sér stað til virðisaukaskattsskylds aðila, verði einvörðungu framvirkt og nái ekki til húsnæðis sem þegar er skráð frjálsri skráningu. Þá telja samtökin það verulegt áhorfsefni, m.a. í ljósi smæðar íslensks markaðar, hvort tilefni sé til að setja það að skilyrði fyrir frjálsri skráningu fasteigna til útleigu að leigutaki sé skráður á virðisaukaskattsskrá, jafnvel þó gripið hafi verið til slíkra ráðstafana í nágrennaríkjum Íslands.**

Virðingarfyllt,

f.h. SVP – Samtaka verslunar og þjónustu



*Benedikt S. Benediktsson*  
*lögfræðingur*