

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, með síðari breytingum (skattafsláttur vegna útleigu á einni íbúð).

Flm.: Guðjón S. Brjánsson, Logi Einarsson, Oddný G. Harðardóttir.

1. gr.

Við 3. mgr. 66. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi: Þá skal ekki reikna tekjuskatt af tekjum manns af útleigu eins íbúðarhúsnæðis að því gefnu að um útleiguna hafi verið gerður leigusamningur sem uppfyllir eftirfarandi skilyrði:

- a. Samningurinn er skriflegur, þinglýstur og gerður í samræmi við ákvæði húsaleigulaga.
- b. Samningur er ótímabundinn með a.m.k. tólf mánaða umsömdum uppsagnarfresti eða tímabundinn til a.m.k. tólf mánaða.
- c. Umsamið leiguverð á hvern fermetra íbúðarhúsnæðis er ekki hærra en meðalleiguverð á fermetra á því svæði þar sem húsnæðið er staðsett.

2. gr.

3. málsl. a-liðar 5. tölul. 70. gr. laganna orðast svo: Þó skal ekki leggja tekjuskatt á leigutekjur manns af íbúðarhúsnæði sem ekki er reiknaður tekjuskattur af, sbr. 3. mgr. 66. gr.

3. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2018.

Greinargerð.

Frumvarp þetta var lagt fram á 145. löggjafarþingi (86. mál) en varð ekki útrætt og er hér með lagt fram að nýju.

Það er mat flutningsmanna að í ljósi þeirrar stöðu sem er á leigumarkaðnum um þessar mundir þar sem erfitt er að fá íbúð til leigu á boðlegum kjörum og litlar íbúðir á besta stað eru bæði illfáanlegar og dýrar sé nauðsynlegt að grípa þegar til aðgerða til að auka framboð á leiguíbúðum. Lagt er til að leiga á einni íbúð í langtímaleigu verði skattfrjáls og þannig verði þeim ívilnað sem leigja íbúðir út til raunverulegrar búsetu og fleiri þannig hvattir til að gera slíkt hið sama.

Skort á íbúðum á almennum leigumarkaði má rekja að hluta til ásóknar ferðamanna í skammtímaleigu enda geta tekjur af leigu til ferðamanna verið mun meiri en af leigu á almennum markaði. Þá eru dæmi um fólk sem á íbúðir eða laus herbergi sem það er ekki tilbúið að leigja til lengri tíma, vegna þess að lítið fæst upp úr því. Þetta ástand bitnar á þeim sem þurfa á leiguhúsnæði að halda.

Frumvarpið leggur til breytingu á lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, sem miðar að því að undanþiggja tekjur einstaklinga vegna útleigu einnar íbúðar fjármagnstekjuskatti. Gerð eru skilyrði um að húsaleiga verði aldrei hærri en meðalleiguverð á því svæði sem íbúðin er staðsett. Þannig er gert ráð fyrir að halda aftur af hækkunum á leiguverði. Einnig er gert að skil-

yrði að um sé að ræða leigusamning til a.m.k. tólf mánaða. Sú gagnrýni hefur komið fram að tólf mánuðir séu of skammur tími og frekar beri að miða við ótímabundna leigusamninga eða lengri leigusamninga en til tólf mánaða. Markmið tímabilsins hér er að tryggja að íbúðir verði til reiðu til almennrar búsetu en ekki til þjónustu við ferðamenn. Markmið þessarar ráðstöfunar er ekki að tryggja fullnægjandi framboð íbúða til langtímaleigu, enda ekki á færi einstaklinga sem leigja út frá sér að fullnægja þeirri þörf. Loks verður tryggt að slíkar tekjur skerði ekki bætur almannatrygginga.

Sú aðgerð sem hér er lögð til gæti aukið framboð leiguhúsnæðis verulega. Það liggur fyrir að fjölmargar íbúðir eru í leigu til ferðamanna í gegnum alþjóðlegar vefsíður. Ef einungis hluti þeirra færi í langtímaleigu yrði stórum áfanga náð. Þá er ekki horft til þeirra sem eru ekki að leigja út íbúðir sem stendur, en væru tilbúnir til þess nái breytingarnar sem hér um ræðir fram að ganga. Önnur jákvæð áhrif skattafsláttarins eru að aukinn hvati verður til að breyta stórum húsum þannig að hluti þeirri geti farið í útleigu sem leiðir til betri nýtingar á húsnæði og meiri þéttleika byggðar.