



Afskráningar af virðisaukaskattsskrá & meðferð virðisaukaskatts vegna útleigu fasteigna

Kynning fyrir FVB, 21. nóvember 2025

Ágúst Guðjónsson og Unnur Gunnarsdóttir

Umfjöllunarefni

- Nýjungar í afskráningum af virðisaukaskattsskrá
 - Heimildir ríkisskattstjóra til að afskrá vegna skulda
 - Tilmæli í bréfi að ef úrbætur verða ekki gerðar gæti atvinnurekstur viðkomandi aðila verið stöðvaður.
- Rafræna stofnskrá
 - Rafræn skráning og endurofnun
 - Breytingar og afskráningar - í vinnslu
- Meðferð virðisaukaskatts vegna útleigu fasteigna og tengd atriði.
 - Frjáls skráning



Afskráning vegna skulda á virðisaukaskatti

- Ríkisskattstjóra er heimilt að úrskurða aðila af virðisaukaskattsskrá sé hann í **vanskilum með álagðan virðisaukaskatt**.
- Í stað greiðslu geta aðilar lagt fram tryggingu í formi **skilyrðislausrar sjálfskuldarábyrgðar banka** fyrir vangreiddum virðisaukaskatti að viðbættu álagi, vöxtum og innheimtukostnaði
- **Athugið ekki dugar að hafa greiðsluáætlun vegna virðisaukaskatts**



Afskráning vegna skulda á öðrum opinberum gjöldum

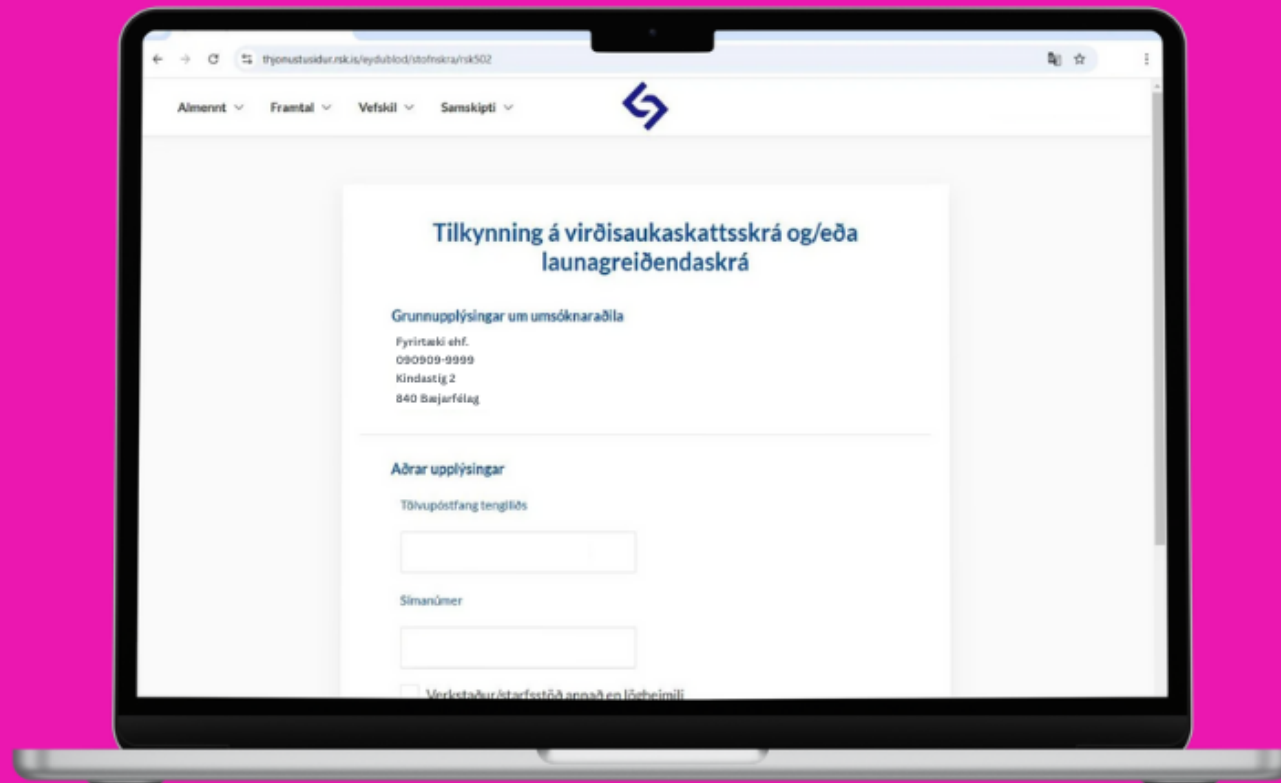
- Ríkisskattstjóra er heimilt að úrskurða aðila af virðisaukaskattsskrá hafi hann sætt áætlun opinberra gjalda eða er í vanskilum með þau enda sé aðili ekki með gilda greiðsluáætlun við innheimtumann ríkissjóðs vegna vanskila



Lokunartilmæli veitt í bréfum vegna afskráninga

- Í boðunarbréfi og úrskurði vegna afskráningar af virðisaukaskattsskrá á grundvelli áætlana á virðisaukaskatti og vanskila eru lokunartilmæli.
- „*Þeim tilmælum er beint til rekstraraðila að gera úrbætur í samræmi við 24. gr. laga nr. 50/1988 samanber ofanritað. Athugið að verði tilmælum ekki sinnt hefur ríkisskattstjóri heimild til að láta stöðva atvinnurekstur skv. 5. mgr. 28. gr. laga nr. 50/1988*“
- Aðilum veittur 15 daga frestur til að gera úrbætur.
- Ef atvinnurekstur hefur verið stöðvaður getur reynst erfiðara um vik að gera greiðsluáætlun við innheimtu





Tilkynning til VSK-skrár og launagreiðendaskrár

ER NÚ RAFRÆN Á ÞJÓNUSTUVEF SKATTSINS

Skráning á virðisaukaskattsskrá

- Hægt er að sækja rafrænt um skráningu á virðisaukaskattsskrá á þjónustuvef Skattsins
 - **Samskipti – Umsóknir – Stofnskrá VSK og/eða staðgreiðslu (5.02)**
- Einnig er hægt að sækja um endurofnun á virðisaukaskattsnúmeri.
- Ekki hægt að skila inn umsókn nema að fylla út í viðeigandi reiti.
- Munum eftir að yfirfara umsóknir.
 - Borið hefur á því að aðilar séu að sækja um fyrir mistök í nafni einstaklings í stað félags.

Rafvæðing afskráninga og breytinga

- Tilkynna þarf um breytingar á launagreiðenda- og virðisaukaskattsskrá á eyðublaði RSK 5.02 og afskráningar á eyðublaði RSK 5.04.
- Unnið er að því að hægt sé að gera breytingar og tilkynna um afskráningar af launagreiðenda- og virðisaukaskattsskrá rafrænt.
- Þá verður opnað fyrir möguleikann á þjónustuvefinn www.skattur.is
 - Verður auglýst þegar að því kemur.



**Meðferð virðisaukaskatts vegna útleigu fasteigna
og tengd atriði.**

Hvað er fasteign?

- Afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum landsins, lífrænum og ólífrænum, og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.
- *Mannvirki*: Hvers konar jarðföst, manngerð smíð, svo sem hús og aðrar byggingar eða skýli, virkjanir, dreifi- og flutningskerfi rafveitna, hitaveitna, vatnsveitna og fjarskipta, fraveitumannvirki, umferðar- og göngubrýr í þéttbýli, stór skilti og togbrautir til fólksflutninga. Til mannvirkja teljast einnig tímabundnar og lausar byggingar sem ætlaðar eru til svefns eða daglegrar dvalar manna í fjóra mánuði eða lengur á sama stað, svo sem starfsmannabúðir og húsvagnar. Mannvirki á eða í hafi, vötnum og ám sem hafa fasta staðsetningu teljast einnig til mannvirkja skv. í lögum um mannvirki nr. 160/2010.

Fasteignaleiga – undanþegin starfsemi

- Fasteignaleiga er undanþegin skv. 8. tölul. 3. mgr. 2. gr. laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988 þegar leigt er til lengri tíma en eins mánaðar.
- Undanþegin starfsemi ekki undanþegin velta – almennt ekki réttur til innskattsfrádráttar sbr. þó umfjöllun um frjálssa skráningu síðar.
- Er um að ræða fasteignaleigu?
 - eða gistipjónusta?
 - eða aðstöðuleiga?

Frjáls skráning

- 6. gr. laga um virðisaukaskatt:
 - Ráðherra getur sett reglur um að fyrirtæki, sem selja aðra þjónustu en þá sem skattskyld er skv. 2. gr., geti farið fram á skráningu (frjáls skráning).
 - Fyrirtæki, sem skráð eru samkvæmt heimild í 1. mgr., skulu greiða virðisaukaskatt af sölu þeirrar þjónustu sem hin frjálsa skráning nær til.
- Reglugerð um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign. nr. 577/1989
- Munurinn á frjálsri og sérstakri í stuttu máli.
- Hvers vegna er þetta til og hvers vegna sækja aðilar um þetta?
 - Jafna stöðu þeirra sem byggja sjálfir og þeirra sem kaupa eða leigja.
 - Innskattsfrádráttur heimill.
 - Ekki forsendubreyting sem virkir leiðréttingarskyldu.

Skilyrði og gögn sem þurfa að fylgja umsókn

- Sá sem í **atvinnuskyni** leigir fasteign eða hluta fasteignar getur sótt um frjálsa skráningu til Skattsins.
- Leigusamningur þarf að vera til tveggja ára
- Frjáls skráning getur ekki tekið til húsnæðis sem notað er að öllu leyti eða hluta sem íbúðarhúsnæði.
- Gögn vegna umsóknar.
 - Skriflegur leigusamningur
 - Þinglýst samþykki leigutaka.
 - Vottorð um að framangreindu hafi verið þinglýst.
- Frjálsa skráningin tekur til þeirrar leigu sem í leigusamningi og þinglýstu samþykki greinir. Upphafsdagur jafnan þegar leigutaki tekur eign í notkun.

Hvað má telja til innskatts vegna skráningarinnar

- Leigusali
 - Virðisaukaskatt sem fellur til eftir skráninguna á kaup hans á vörum og þjónustu vegna endurbóta og viðhalds þeirrar fasteignar sem frjáls skráning tekur til, svo og vegna reksturs- og stjórnunarkostnaðar sem varðar eignina.
- Leigutaki
 - Virðisaukaskattsskyldur leigutaki má telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988.
 - Heimilt er að vera með frjálsa skráningu þó leigutaki sé ekki skráður á virðisaukaskattsskrá en slíkur aðili getur eðli málsins samkvæmt ekki nýtt sér innskattsfrádrátt.

Hvað ber að telja til útskatts

- Leiguverð þ.m.t. tryggingafé sem hann kann að krefja leigutaka um.
- Rafmagn, hiti og þess háttar í beinum tengslum við leiguna sem innheimt er sérstaklega.
- Sé um annars konar starfsemi að ræða þarf almennt númer, ekki hægt að nýta frjálsa númerið í slíkt.

Breytingar á frjálsri skráningu

- Þarf að tilkynna innan átta daga.
- Þarf að tilkynna ef það er nýr leigjandi, leigu er hætt eða skilyrði eru ekki lengur fyrir hendi fyrir hinni frjálsu skráningu.
- Sé leiðréttingaskylda (innskattskvöð) til staðar virkjast hún verði breyting á notkun eignar sem frjáls skráning tekur til þannig að skilyrði fyrir skráningunni eru ekki lengur fyrir hendi s.s. ef eign er seld (ef hún er ekki yfirtekin) eða hún tekin til annarra nota utan virðisaukaskattssviðs.
- Við lok starfsemi þarf að senda inn tilkynningu um lok starfsemi RSK 5.04 eins og þegar um almenna skráningu er að ræða.



Praktísk atriði

Ísland.is

- Frá og með 1.1.2025 birtir Skatturinn bréf í stafrænu pósthólfi á Ísland.is
 - Réttaráhrif miðast við tíma birtingar í stafrænu pósthólfi á Ísland.is
- Á Ísland.is er hægt að skrá þann sem á að fá hnipp þegar ný bréf eru birt í pósthólfinu.
- Bréf eru einnig aðgengileg á þjónustusíðu Skattsins undir samskipti.
- Prókúruhafar fyrirtækja opna pósthólfið með sínum persónulegu rafrænu skilríkjum og skipta yfir á fyrirtækið á [Mínum síðum Ísland.is](#).
 - Prókúruhafi getur veitt öðrum í fyrirtækinu aðgang að pósthólfinu

Spjallmennið Askur

- Erum sífelld að bæta svörun hjá Aski
 - Frábær fróðleikur og öflug leit á þjónustuvefnum

Askur-Skatturinn

Hæ! Ég heiti Askur og er spjallmenni, hvernig get ég aðstoðað?

Svikapóstar í nafni Skattsins

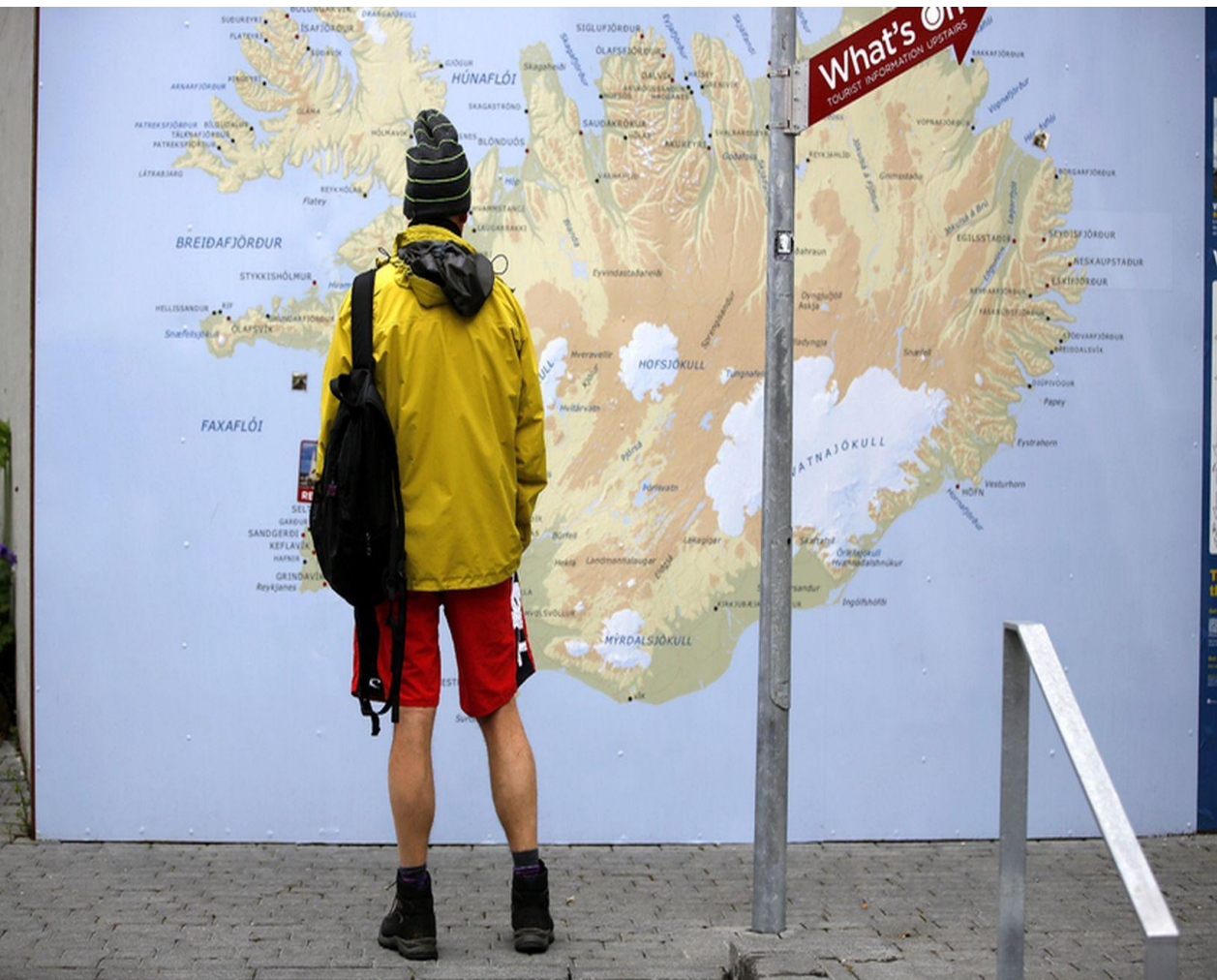
Gagnaskil

Skattframtal einstaklinga

Stafrænt pósthólf á island.is

Lagalegur fyrirvari og persónuuppl.

Sendu spurningu...



Leiðbeiningar um virðisaukaskatt

Skatturinn hefur tekið saman helstu álitaefni virðisaukaskatts í ferðapjónustu

- [VSK-ferdathjónusta.pdf](#)
- Leiðbeiningar varðandi sölu atvinnuhúsnæðis með virðisaukaskattskvöð
- [rsk_0827_2025.pdf](#)

Er vaskur á listaverk?

Jah, sko...

Frumverk eru undanþegin virðisaukaskatti en **eftirprentanir**, **fjöldaprentanir** og **nytjalist** bera **24%** virðisaukaskatt.

Skoðum þetta betur -->



Ákvarðandi bréf ársins 2025

- Skemmtiferðaskip í innanlandssiglingum
 - Aðgengilegt á íslensku og ensku
- Sala listamanna á listaverkum, nytjalist o.fl.

Spurningar?





Takk fyrir okkur