

Fjármála- og efnahagsráðuneytið

M i n n i s b l a ð

Viðtakandi: **Efnahags- og viðskiptanefnd**
Sendandi: **Fjármála- og efnahagsráðuneytið; skrifstofa skattamála**
Dagsetning: **21. apríl 2021**
Málsnúmer: **FJR21010040**
Bréflykill: **7.10**

Efni: **Brottfall laga um vísitölu byggingarkostnaðar, 605. mál, 151. löggjafarþing.**

Að gefnu tilefni telur skrifstofa skattamála rétt að bregðast við frumvarpi sem nú er fyrir efnahags- og viðskiptanefnd þingsins, 605. mál, þingskjal 1032, frumvarp til laga um brottfall laga um vísitölu byggingarkostnaðar, nr. 42/1987.

Fyrst er rétt að taka fram að skrifstofa skattamála telur ekkert athugasemdi við lagabreytingatillögur frumvarpsins og þau meginatriði málsins sem gefa tilefni til þeirra, og varða Hagstofu Íslands og aðferðafræði við útreikning byggingarvísitölu. Þrátt fyrir það telur skrifstofa skattamála rétt að ákveðinn misskilningur sem fram kemur í athugasemdum í frumvarpinu og varðar stöðu byggingarfyrirtækja gagnvart virðisaukaskatti og áhrif hans á kostnað við byggingu íbúðarhúsnæðis verði leiðréttur og nefndin verði þannig upplýst um hann við meðferð málsins á þingi.

Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að meginmarkmið með brottfalli laga nr. 42/1987 sé að Hagstofu Íslands verði gert kleift að uppfæra aðferðir við mælingu og útreikning byggingarvísitölu í samræmi við alþjóðlega þróun aðferðafræðinnar. Breytingarnar snúi m.a. að virðisaukaskatti, svo að aðferðin verði í samræmi við framkvæmd annars staðar á Norðurlöndum en þar sé grundvöllur fyrir verðlagi byggingarkostnaðar mældur án virðisaukaskatts. Fram kemur að samkvæmt gildandi reglum bregðist vísitalan við (óreglulegum) breytingum á virðisaukaskatti og endurgreiðsluhlutfalli virðisaukaskatts til einkaaðila sem byggja sjálfir. Í greinargerðinni er m.a. vísað til erindis Samtaka iðnaðarins þar sem segi að breytingar á endurgreiðsluhlutfalli vegna átaksins *Allir vinna* valdi sveiflum á vísitölunni sem endurspeglar ekki raunkostnað verksala og hafi þar af leiðandi óeðlileg áhrif á samninga sem tengdir séu vísitölunni. Þá er vísað til þess að Hagstofa Íslands telji að betur færi á því að vísitala byggingarkostnaðar mældi ekki verð með virðisaukaskatti vegna þess að fyrirkomulag við húsbýggingar hafi að mestu leyti færst frá einstaklingsframtaki til byggingarfyrirtækja. Fyrirtækin búi við fyrirkomulag inn- og útsköttunar og eigi því ekki tilkall til endurgreiðslu á virðisaukaskatti.

Svo virðist sem í greinargerðinni gæti nokkurs misskilnings varðandi stöðu byggingarfyrirtækja gagnvart virðisaukaskatti og af því tilefni skal eftirfarandi tekið fram:

Rétt er að byggingarfyrirtæki „búa við fyrirkomulag inn- og útsköttunar“, eins og það er orðað í greinargerðinni. Þau fyrirtæki sem byggja íbúðarhúsnæði til sölu, leigu eða til eigin nota eiga aftur á móti ekki fremur en aðrir rétt á að fá frádreginn sem innskatt virðisaukaskatt af byggingarefnum eða af aðkeyptri byggingarþjónustu og kostnaði vegna hönnunar heldur fyrst og fremst af vélum og tækjum o.fl. sem þau nota við byggingarframkvæmdirnar sem slíkar, líkt og þeir byggingarverktakar sem byggja á kostnað annarra. Virðisaukaskattur, nú 24%, leggst á byggingarefni jafnt sem vinnu við hönnun og byggingarframkvæmdir og fæst ekki frádreginn sem innskattur nema þegar um er að ræða byggingu,

endurbætur eða viðhald fasteigna og annarra mannvirkja sem nýtt eru í virðisaukaskattsskyldri starfsemi skráningarskyldra aðila samkvæmt lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt (vskl.). Frádráttarheimildin tekur þó ekki til íbúðarhúsa, orlofsheimila, sumarbústaða, barnaheimila o.þ.h. fyrir eiganda eða starfsmenn, sbr. 3. mgr. 16. gr. laganna.

Á hinn bóginn skal bent á að þau fyrirtæki sem byggja á eigin kostnað íbúðarhúsnæði til sölu, leigu eða til eigin nota eiga sama rétt og aðrir byggjendur eða eigendur íbúðarhúsnæðis á endurgreiðslu virðisaukaskatts sem þau hafa greitt af vinnu manna á byggingarstað við byggingu íbúðarhúsnæðis og jafnframt af vinnu manna við endurbætur eða viðhald þess. Gildir það hvort heldur sem um sé að ræða virðisaukaskatt af aðkeyptri vinnu við byggingarframkvæmdir eða virðisaukaskatt sem byggingarfyrirtækjunum sjálfum ber að reikna og skila af samkeppnisástæðum samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 3. gr. vskl., þ.e. virðisaukaskatt af eigin vinnu og vinnu starfsmanna við byggingarstarfsemi á eigin kostnað, hvort sem byggt er til sölu, leigu eða til eigin nota. Jafnframt eiga þeir sem framleiða hér á landi eða flytja inn verksmiðjuframleidd íbúðarhús eða húseiningar rétt á endurgreiðslu virðisaukaskatts sem nemur tilteknu hlutfalli af söluverði þeirra, sem er mishátt og fer eftir því á hvaða byggingarstigi húsið er afhent.

Um endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu við íbúðarhúsnæði gildir sérstakt ákvæði í vskl., þ.e. 2. mgr. 42. gr. þeirra laga, þar sem kveðið er svo á að endurgreiða skuli byggjendum og eigendum íbúðarhúsnæðis 60% þess virðisaukaskatts sem þeir hafa greitt af vinnu manna á byggingarstað og jafnframt af vinnu manna við endurbætur eða viðhald íbúðarhúsnæðis. Virðisaukaskattur sem fæst endurgreiddur samkvæmt ákvæði þessu er því annars eðlis en skattur af aðföngum virðisaukaskattsskyldra aðila sem þeir geta dregið frá sem innskatt við skil á innheimtum eða reiknuðum virðisaukaskatti, útskatti, sbr. 3. mgr. 15. gr. og 16. gr. vskl.

Á tímabilinu 1. mars 2009 til 1. janúar 2015 var endurgreiðsluhlutfallið hækkað úr 60% í 100% í kjölfar efnahagserfiðleika sem hófust haustið 2008. Jafnframt var heimildin látin ná til frístundahúsnæðis og virðisaukaskatts vegna hönnunar og eftirlits með byggingu, endurbótum og viðhaldi íbúðarhúsnæðis og frístundahúsnæðis, sbr. ákvæði til bráðabirgða XV við vskl. Sams konar ráðstafanir eru í gildi nú vegna heimsfaraldurs af völdum kórónuveiru, sbr. ákvæði til bráðabirgða XXXIII við vskl., og sama gildir nú um húsnæði í eigu mannúðar- og líknarfélaga, íþróttafélaga o.fl. samkvæmt ákvæði til bráðabirgða XXXIV við vskl.

Þó svo að vísitala byggingarkostnaðar verði mæld án virðisaukaskatts hefur hann óumdeilanlega áhrif á þann kostnað við íbúðabyggingar og aðra mannvirkjagerð sem endurspeglast að lokum í söluverði eins og t.d. má sjá á mynd 1 í ritinu [„Vísitala byggingarkostnaðar“ á nýjum grunni. í ritröðinni Hagtíðindi sem Hagstofa Íslands gaf út 8. febrúar 2010.](#)

Að öðru leyti en að framan greinir fæst virðisaukaskattur vegna byggingar, endurbóta eða viðhalds íbúðarhúsnæðis eða annarra mannvirkja hvorki frádreginn sem innskattur né endurgreiddur sérstaklega og að því frátöldu nemur virðisaukaskattur hátt í 20% alls byggingarkostnaðar. Breytingar á skatthlutfalli eða endurgreiðsluhlutfalli virðisaukaskatts hafa því vissulega áhrif á byggingarkostnað og þar með vísitölu byggingarkostnaðar en í því sambandi skal bent á að samkvæmt athugasemdum við 2. gr. frumvarps þess er varð að lögum nr. 42/1987 var byggingarvísitölunni ætlað að sýna breytingar byggingarkostnaðar frá einum tíma til annars fremur en að vera mælikvarði á meðalbyggingarkostnaði í landinu á hverjum tíma.