

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum nr. 36/1978, um stimpilgjald, með síðari breytingum.

Flm.: Margrét Frímannsdóttir, Jóhanna Sigurðardóttir, Össur Skarphéðinsson.

1. gr.

26. gr. laganna orðast svo:

Nú er ein eða fleiri skuldir sem stimplaðar hafa verið, sbr. 24. gr., endurnýjaðar eða leystar af hólmi með nýju bréfi, skuld eða krafa færð yfir á nafn annars aðila og greiðist þá ekkert stimpilgjald.

2. gr.

Við 35. gr. laganna, sbr. 1. gr. laga nr. 157/1998, bætist nýr töluliður, svohljóðandi: Heimildarbréf sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka fyrir húseignum sem Íbúðalánasjóður hefur veitt lán til kaupa á sem leiguhúsnæði skv. VIII. kafla laga nr. 44/1998, um húsnæðismál.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Það er stefna Samfylkingarinnar að afnema beri stimpilgjöld og hefur á fyrri þingum verið flutt um það þingmál. Það frumvarp sem hér er flutt felur í sér rýmkun á undanþágum frá gjaldheimtunni sem að mati flutningsmanna er brýnt að lögfesta sem fyrst, en gera má ráð fyrir að nokkurn tíma taki að afgreiða og ná samstöðu um að fella að fullu niður öll stimpilgjöld. Þessi rýmkun snýst í fyrsta lagi um að leiguíbúðir verði undanþegnar stimpilgjaldi og í öðru lagi um að stimpilgjöld verði ekki innheimt þegar um er að ræða endurfjármögnun lána sem áður hefur verið greitt af stimpilgjald.

Á 130. löggjafarþingi lögðu flutningsmenn þessa frumvarps fram frumvarp um stimpilgjald (543. mál, þskj. 818). Það mál var ekki afgreitt úr nefnd en umsagnir sem bárust um málið voru nær allar jákvæðar. Flutningsmenn flytja nú málið aftur að viðbætti nýrri grein sem felur í sér útvíkkun á 26. gr. laganna þannig að bréf til endurnýjunar eða endurfjármögnunar eldri skulda, sem þegar hefur verið greitt stimpilgjald af, verði stimpilfrjáls.

Samkvæmt nügildandi ákvæði 26. gr. laganna er innheimt hálf stimpilgjald ef skuld samkvæmt skuldabréfi eða tryggingarbréfi er endurnýjuð með nýju bréfi og um sama skuldarsamband er að ræða. Skuldarskipti eru stimpilfrjáls. Flutningsmenn leggja til að ákvæðinu verði breytt þannig að ný bréf, skuldabréf eða tryggingarbréf, sem nýtt eru til endurnýjunar eða uppgreiðsla eldri bréfa verði undanþegin stimpilskyldu. Þannig verði það ekki skilyrði að skuldarsamband haldist óbreytt heldur geti nýr kröfuhafi verið að yngra bréfi. Sömuleiðist felst í tillögu flutningsmanna að ekki þarf nýtt bréf á móti hverju eldra bréfi heldur verði hægt að endurnýja eða leysa af hólmi fleiri en eitt eldra bréf með einu yngra og krefjast stimpilfrelsis af því yngra að því marki að það samsvari eldri bréfum sem þegar hafa verið greidd

stimpilgjöld af á grundvelli 24. gr. laganna. Þannig skipti tegund og staða eldri bréfa meira máli en aðildin að kröfusambandinu þegar metin er stimpilskylda yngra bréfs. Ef yngri skuld er hærrí en sú eða þær sem leystar eru af hólmi yrði áfram að greiða stimpilgjald af þeirri fjárhæð sem eftir stendur. Flutningsmenn telja að með þessu verði einstaklingum og fyrirtækjum gert léttara að endurfjármagna eldri og óhagstæðari skuldir eftir því sem hagstæðari kjör bjóðast á lánamarkaði. Núverandi skattheimta, sem felst í stimpilgjaldi, getur vegið þungt þegar metinn er möguleikinn á endurfjármögnun lána og hindrað fólk í að leita sér hagstæðari lánakjara. Í tillögu flutningsmanna felst í raun að heimilum og fyrirtækjum verði auðveldað að hagræða hjá sér með því að felld verði niður stimpilgjöld af því sem í daglegu tali er felld undir endurfjármögnun lána.

Þá er með þessu frumvarpi lagt til að heimildarbréf, þ.e. kaupsamningar og afsöl, vegna íbúða sem sveitarfélög, félög og félagasamtök kaupa í þeim tilgangi að leigja þær út, sbr. VIII. kafla laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, verði stimpilfrjáls. Fyrir árið 1999 voru heimildarbréf vegna félagslegra leiguíbúða undanþegin stimpilskyldu. Þá var farið að krefjast stimpilgjalda af heimildarbréfum slíkra íbúða á grundvelli breytinga sem gerðar voru með lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, og lögum nr. 157/1998, um breyting á lögum nr. 36/1978, um stimpilgjald. Við athugun á þessum lögum virðist sem mistök við lagasetningu hafi valdið því að skýr lagaheimild fyrir stimpilfrélsi þessara bréfa féll niður frekar en að þar hafi vilji löggjafans komið fram.

Niðurfelling stimpilskyldu af heimildarbréfum leiguhúsnæðis getur auðveldað félögum, meira en nú er, að ráðast í fjárfestingar sem miða að því að auka og bæta leiguhúsnæði. Íbúðalánasjóður veitir sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum, er hafa að markmiði að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis, lán til byggingar eða kaupa á húsnæði til þeirra nota, sbr. 1. mgr. 33. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál. Skuldabréf sem gefin eru út til Íbúðalánasjóðs í þessum tilgangi, sbr. VIII. kafla sömu laga, eru stimpilfrjáls, sbr. 4. tölul. 35. gr. laga nr. 36/1978, um stimpilgjald, með síðari breytingum. Stimpilgjalda er aftur á móti krafist af heimildarbréfum vegna þessa húsnæðis sem er umdeilanleg breyting frá fyrri framkvæmd.

Fyrir gildistöku laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, sem öðluðust gildi 1. janúar 1999, voru heimildarbréf félagslegra leiguíbúða undanþegin stimpilskyldu. Sú framkvæmd byggðist á ákvæði 4. mgr. 78. gr. laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, þar sem segir: „Eigi skal greiða stimpilgjald af afsali vegna kaupa framkvæmdaraðila á íbúð á almennum markaði, enda sé íbúð keypt í því skyni að verða félagsleg íbúð, sbr. 1. mgr. 54. gr., og kaupsamningi fylgi staðfesting Húsnæðisstofnunar þess efnis.“

Með lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, voru verulegar breytingar gerðar á húsnæðis-löggjöfnni. Í 46. gr. þeirra laga, um þinglýsingu og stimpilgjöld, var kveðið á um að skuldabréf sem gefin væru út til Íbúðalánasjóðs vegna lána til byggingar eða kaupa leiguhúsnæðis, sbr. VIII. kafla laganna, væru undanþegin stimpilgjaldi en ekki getið heimildarbréfa vegna þeirra eigna. Í bráðabirgðaákvæðum laganna kom aftur á móti fram að nokkur ákvæði laga nr. 97/1993 skyldu halda gildi sínu og þar á meðal var 78. gr.

Við gildistöku laga nr. 157/1998, um breyting á lögum nr. 36/1978, um stimpilgjald, með síðari breytingum, voru ákvæði ýmissa sérлага, sem kváðu á um undanþágur frá stimpilskyldu, felld brott og færð í lög um stimpilgjald. Þar á meðal var ákvæði 46. gr. laga nr. 44/1998 en efnislega samhljóða ákvæði er nú að finna í 4. og 5. tölul. 35. gr. laga nr. 36/1978. Við þessar lagabreytingar skapaðist óvissa um stimpilskyldu heimildarbréfa fyrir húseignum sem voru keyptar í því skyni að vera leiguíbúðir. Sveitarfélög og félög í þeirra

eigu hafa talið að heimildarbréf fyrir slíku húsnæði eigi að njóta stimpilfrelsis á grundvelli 78. gr. laga nr. 97/1993 en þeirri kröfu hefur verið hafnað af fjármálaráðuneyti á grundvelli túlkunar á 35. gr. laga nr. 36/1978, um stimpilgjald, með síðari breytingum.

Með frumvarpi þessu er stefnt að því að eyða þessari óvissu með því að bæta nýjum tölulið við 35. gr. laga nr. 36/1978 sem kveður skýrt á um stimpilfrelsi heimildarbréfa fyrir leiguhúsnæði sem Íbúðalánasjóður veitir lán til kaupa á skv. VIII. kafla laga nr. 44/1998.

Samkvæmt lögum um stimpilgjöld eru skuldabréf, sem gefin eru út til Íbúðalánasjóðs vegna viðbótarlána og lána til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði, stimpilfrjáls. Sama gildir um heimildarbréf vegna íbúða sem keyptar eru með viðbótarlánnum. Viðbótarlán fá ákveðnir tekjuhópar og geta þau numið allt að 25% af kaupverði til viðbótar húsbrefalánnum. Íbúðalánasjóður lánar þannig kaupendum íbúða, með milligöngu sveitarfélaga, allt að 90% af kaupverði á hagstæðum kjörum. Félagslegt leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga og annarra félaga sem hér um ræðir er í flestum tilfellum leigt einstaklingum sem hafa enn lægri tekjur en þeir sem fá viðbótarlán. Engin haldbær rök styðja að gerður sé greinarmunur á innheimtu stimpilgjalda af heimildarbréfum fyrir félagslegu leiguhúsnæði annars vegar og heimildarbréfum vegna kaupa á íbúðum með viðbótarlánnum hins vegar. Það er tæplega vilji löggjafans að viðhalda slíkri mismunun. Stimpilgjöld auka kostnað við kaup á leiguhúsnæði sem aftur getur leitt til hærra leiguverðs.

Stimpilgjöld sem innheimt eru vegna kaupa á húsnæði geta skipt sveitarfélög, félög og félagasamtök, og þá sérstaklega þau sem smærri eru, allnokkru máli enda um nokkrar fjárhæðir að ræða. Má í því sambandi nefna að Félagsbústaðir hafa greitt frá 1. janúar 1999 til 1. janúar 2004 tæpar 20 millj. kr. í stimpilgjöld vegna leiguíbúða. Því er eðlilegt að heimildarbréf sem þinglýst er við kaup eða byggingu þessara eigna séu stimpilfrjáls.