

Frumvarp til laga

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

Flm.: Jón Magnússon, Guðjón A. Kristjánsson, Grétar Mar Jónsson.

1. gr.

Við 35. gr. laganna bætast þrír nýir töluliðir, svohljóðandi:

11. Skuldabréf og tryggingabréf sem tryggð eru með veði í fasteign og gefin eru út vegna kaupa á íbúðarhúsnæði.
12. Kaupsamningar sem gefnir eru út vegna kaupa á íbúðarhúsnæði.
13. Afsöl sem gefin eru út vegna kaupa á íbúðarhúsnæði.

2. gr.

35. gr. a fellur brott.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Með frumvarpi þessu er lagt til að skuldabréf og tryggingabréf sem tryggð eru með veði í fasteign og gefin eru út vegna kaupa á íbúðarhúsnæði skuli vera stimpilfrjáls samkvæmt lögum nr. 36/1978 og því ekki greitt stimpilgjald af slíkum skjölum. Þá er einnig lagt til að kaupsamningar og afsöl sem gefin eru út vegna kaupa á íbúðarhúsnæði skuli vera stimpilfrjáls og því ekki greitt stimpilgjald af þeim skjölum. Lagt er til að þrír nýir töluliðir bætist við 35. gr. laganna, þ.e. 11.–13. tölul., en jafnframt falli brott gr. 35 a, sbr. lög nr. 59/2008.

Í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar segir „Stimpilgjald í fasteignaviðskiptum verði afnumið á kjörtímabilinu þegar aðstæður á fasteignamarkaði leyfa.“ Í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar frá 17. febrúar 2008, í tengslum við gerð kjarasamninga, kemur fram eftirfarandi: „Þá mun ríkisstjórnin beita sér fyrir því að stimpilgjöld falli niður vegna lána til kaupa á fyrstu fasteign.“ Í framhaldi af því var á síðasta löggjafarþingi lagt fram stjórnarfrumvarp um breytingar á lögum um stimpilgjald þar sem kveðið var á um að skuldabréf og tryggingabréf, sem tryggð eru með veði í fasteign og gefin eru út til fjármögnunar fyrstu kaupa á íbúðarhúsnæði einstaklings, skyldu vera stimpilfrjáls að uppfylltum tilteknum skilyrðum. Frumvarpið fékk fullnaðarafgreiðslu sem lög frá Alþingi, lög nr. 59/2008. Þau kveða á um að tiltekin skjöl séu stimpilfrjáls, svo sem nánar er kveðið á um. Í stað þess að breyta 35. gr. laga um stimpilgjald, eins og hér er lagt til, var samþykkt ný grein, 35. gr. a. Með frumvarpi þessu er lagt til að breytingalögin verði í raun felld brott, sbr. 2. gr., og þess í stað bætist ný ákvæði við 35. gr. laga um stimpilgjald.

Þær breytingar sem lagt er til að verði gerðar á 35. gr. felast í nýjum töluliðum, 11., 12. og 13. tölul. Þar er í 11. tölul. kveðið á um að skuldabréf og tryggingabréf, sem tryggð eru með veði í fasteign og gefin eru út vegna kaupa á íbúðarhúsnæði, verði stimpilfrjáls. Sú

meginbreyting verður þá að stimpilgjöld falla niður af öllum skuldabréfum og tryggingabréfum vegna fasteignakaupa og skiptir þá ekki máli hvort um kaup á fyrstu íbúð eða síðari íbúðum er að ræða. Þá skiptir ekki máli hvort viðkomandi aðili á íbúð og/eða íbúðir fyrir eða ekki. Eins og að framan greinir falla samkvæmt breytingunni sem hér er lögð til stimpilgjöld niður af öllum skuldabréfum og tryggingabréfum sem tryggð eru með veði í fasteign og gefin eru út vegna kaupa á íbúðarhúsnæði.

Í 12. tölul. er kveðið á um að kaupsamningar sem gefnir eru út vegna kaupa á íbúðarhúsnæði séu stimpilfrjálsir.

Í 13. tölul. er kveðið á um að afsöl sem gefin eru út vegna kaupa á íbúðarhúsnæði séu stimpilfrjáls.

Með samþykkt frumvarps þessa verða skjöl sem varða almenn fasteignaviðskipti með íbúðarhúsnæði stimpilfrjáls. Ekki verða þá greidd stimpilgjöld af skjölum vegna kaupa eða sölu íbúðarhúsnæðis eða skuldabréfa og/eða tryggingabréfa sem gefin eru út vegna kaupanna.

Á árinu hafa fasteignaviðskipti verið mjög lítil og mun minni en undanfarin ár. Einkum hefur dregið úr viðskiptum með íbúðarhúsnæði. Margt kemur til en einkum skortur á lánsfé á viðunandi kjörum. Mikilvægt er að stuðla að því að eðlileg viðskipti með fasteignir geti átt sér stað á nýjan leik og niðurfelling stimpilgjalds á löggerningum sem varða viðskipti með íbúðarhúsnæði er liður í því að glæða viðskipti með slíkar fasteignir.

Þá er lagafrumvarp þetta í samræmi við stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar og á það bent sérstaklega í því sambandi að í stjórnarsáttmálanum er vikið að því að stimpilgjaldið skuli afnumið á kjörtímabilinu þegar aðstæður á fasteignamarkaði leyfa. Viðmiðun og áhersluatriði stjórnarsáttmálans eru að aðstæður á fasteignamarkaði leyfi. Ekki er fyllilega ljóst hvað átt er við í með orðunum „aðstæður á fasteignamarkaði leyfa“ en þau verða tæpast skýrð með öðrum hætti en þeim að átt sé við að ríkisstjórnin hafi miðað við að afnema stimpilgjaldið í fasteignaviðskiptum þegar þeirri spennu linnti sem var til staðar þegar stjórnarsáttmálinn var gerður. Að því er best verður séð eru þær aðstæður komnar fram sem miðað var við að þyrftu að vera til staðar svo að staðið yrði við fyrrgreint fyrirheit í stjórnarsáttmálanum.

Tekið skal fram sérstaklega að verði frumvarpið að lögum leiðir af sjálfu sér að ákvæði laga nr. 59/2008 falla brott en ákvæði þeirra eru óþörf þegar 35. gr. hefur verið breytt svo sem hér er lagt til. Með þessu frumvarpi eru lagðar til einfaldar almennar reglur fyrir fólkið í landinu sem auðvelt er að framfylgja og þarf ekki flókið eftirlit eða skoðun hjá þinglýsingardómurum þegar þær breytingar sem frumvarpið felur í sér hafa náð fram að ganga.

Með samþykkt frumvarps þessa er verður starf við þinglýsingar einfaldað og hægt er að fella niður flókið eftirlitskerfi með borgurunum. Frumvarpið felur í sér heildstæðar reglur um afnám stimpilgjalds á löggerninga sem varða íbúðakaup. Þá verða ákvæði um stimpilfrjáls skjöl mun einfaldari en nú er nái frumvarpið fram að ganga.

Um 1. gr.

Þeir þrír nýju töluliðir sem er lagt er til í 1. gr. frumvarpsins að bætist við 35. gr. laganna hafa samkvæmt orðanna hljóðan það í för með sér að skuldaskjöl, kaupsamningar og afsöl í viðskiptum með íbúðarhúsnæði verða stimpilfrjáls. Með þessum ákvæðum verður auk heldur meiri hvati fyrir fólk að þinglýsa löggerningum um íbúðakaup þegar þau hafa átt sér stað. Slíkt eykur öryggi á markaðnum. Undanfarið hefur það iðulega gerst að kaupendur fasteigna hafa dregið að þinglýsa löggerningum um fasteignakaup sín vegna hárra stimpilgjalda.

Um 2. gr.

Með því að þeir þrír töluliðir, sem lagðir eru til í 1. gr., verði samþykktir sem viðbót við núverandi ákvæði 35. gr. laga um stimpilgjald verður 35. gr. a laganna óþörf. Ákvæði 35. gr. a er sérákvæði sem samþykkt var nú í vor, sbr. lög nr. 59/2008. Ákvæði 35. gr. a fela í sér að tiltekin skjöl sem þinglýst er við kaup einstaklings á fyrstu íbúð, með frekari skilyrðum sem kveðið er á um í lögnum, eru stimpilfrjáls. Með samþykkt frumvarps þessa er almennt kveðið á um að þau skjöl sem tilgreind eru í frumvarpinu, sbr. 1. gr., verði stimpilfrjáls og nær það þá yfir þau skjöl sem fjallað er um í lögum nr. 59/2008. Ákvæði 35. gr. a laga um stimpilgjald yrðu því óþörf þar sem ákvæði 1. gr. frumvarpsins eru mun víðtækari en núverandi 35. gr. a laganna.

Um 3. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.