REGLUGERÐ

um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign.

I. KAFLI

Um sérstaka skráningu.

1. gr.

Aðili, sem byggir fasteign á eigin lóð eða leigulóð og selur hana til skattskylds aðila samkvæmt lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, getur sótt um sérstaka skráningu til Skattsins. Sérstök skráning getur tekið til hluta fasteignar. Sérstök skráning nær ekki til íbúðarhúsnæðis.

Í umsókn um sérstaka skráningu skal tilgreina þá fasteign sem skráningunni er ætlað að ná til. Eftirtalin gögn skulu fylgja umsókn:

1. Skriflegur og fullgildur kaupsamningur byggingaraðila og skattskylds aðila um fasteignina.

2. Yfirlýsing kaupanda um ætluð not hans á fasteigninni.

3. Skuldbinding kaupanda um yfirtöku á kvöð um leiðréttingu innskatts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 50/1988, verði breyting á notkun fasteignar sem hafi í för með sér breytingu á frádráttarrétti.

Yfirlýsingu og skuldbindingu skv. 2. og 3. tölul. 2. mgr. skal þinglýst á viðkomandi fasteign.

2. gr.

Fái byggingaraðili heimild ríkisskattstjóra til sérstakrar skráningar skal hann tilgreina útskatt vegna þeirrar byggingar sem skráning nær til á sérstakri virðisaukaskattsskýrslu. Útskattur reiknast samkvæmt ákvæðum reglug. nr. 576/1989, um virðisaukaskatt af byggingarstarfsemi. Skila skal skýrslu fyrir hverja einstaka eign sem skráning nær til. Skýrslur þessar skal senda Skattinum án greiðslu.

Til innskatts á skýrslu skv. 1. mgr. getur aðili talið þann virðisaukaskatt sem um ræðir í 1. mgr. 3. gr. reglug. nr. 576/1989. Jafnframt getur hann fært á skýrsluna innskatt skv. 2. mgr. sömu greinar.

Fallist ríkisskattstjóri á skýrslu skv. 1. mgr. tilkynnir hann innheimtumanni ríkissjóðs um samþykki sitt til endurgreiðslu þess innskatts sem fram kemur á skyrslunni, en innheimta útskatts fellur niður.

Virðisaukaskattur, sbr. 2. gr. reglug. nr. 576/1989, sem byggingaraðili hefur skilað vegna þeirrar byggingar sem sérstök skráning nær til, svo og innskattur skv. 2. mgr. 3. gr. sömu reglugerðar, skal endurgreiddur honum eigi síðar en 30 dögum eftir að ríkisskattstjóri hefur samþykkt skráninguna.

3. gr.

Hafi byggingaraðili, sem um ræðir í 1. gr., ekki gert samning um sölu atvinnurekstrarhúsnæðis í lok fyrsta uppgjörstímabils eftir að byggingarframkvæmdir hófust, getur hann fengið heimild ríkisskattstjóra til sérstakrar skráningar, enda fallist hann á skýrslu aðila um að viðkomandi eign sé ætluð til nota fyrir atvinnurekstur skattskylds aðila. Skilyrði fyrir skráningu í þessu tilviki er að aðili leggi fram tryggingu, í formi skilyrðislausrar sjálfskuldarábyrgðar banka, fyrir útskatti skv. 1. mgr. 2. gr. og innskatti skv. 2. málsl. 2. mgr. sömu greinar. Trygging þessi skal bundin byggingarvísitölu.

Trygging skv. 1. mgr. fellur úr gildi;

a) selji byggingaraðili skattskyldum aðila þá eign sem skráning tekur til og uppfylli í því sambandi ákvæði 2. mgr. 1. gr. eða

b) fái byggingaraðili heimild til frjálsrar skráningar skv. ákvæðum II. kafla reglugerðar þessarar.

c) Taki byggingaraðili fasteign undir eigin skattskyldan rekstur.

Tryggingu skv. 1. mgr. er ætlað að tryggja endurheimtu á endurgreiddum innskatti ásamt reiknuðum útskatti að teknu tilliti til framreiknings samkvæmt byggingarvísitölu, ef skilyrði fyrir skráningu eru ekki lengur fyrir hendi.

II. KAFLI

Um frjálsa skráningu.

4. gr.

Sá sem í atvinnuskyni leigir fasteign eða hluta fasteignar getur sótt um frjálsa skráningu til Skattsins.

Í umsókn um frjálsa skráningu skal tilgreina þá fasteign eða hluta fasteignar sem skráningunni er ætlað að taka til. Eftirtalin gögn skulu fylgja umsókn:

1. Skriflegur leigusamningur.
2. Yfirlýsing leigutaka um að hann samþykki fyrir sína hönd frjálsa skráningu og þar með greiðslu virðisaukaskatts af leigugjaldi.
3. Vottorð um að yfirlýsingu skv. 2. tölul. hafi verið þinglýst.

Frjáls skráning getur ekki tekið til húsnæðis sem notað er að öllu leyti eða hluta sem íbúðarhúsnæði.

Ef eign sem skráð hefur verið frjálsri skráningu er seld og hinn nýi eigandi hefur sótt um frjálsa skráningu vegna eignarinnar er ekki nauðsynlegt að gögn skv. 2. mgr. fylgi umsókn enda varði umsóknin sama leigusamning og eldri skráning tók til. Við eigendaskipti samkvæmt þessari málsgrein skal þó leggja fram gögn til sönnunar á aðilaskiptum að leigusamningi.

5. gr.

Frjáls skráning getur aldrei verið til skemmri tíma en tveggja ára.

Upphafsdagur frjálsrar skráningar skal að jafnaði vera sá dagur þegar leigutaki tekur eign í notkun. Ef um er að ræða nýbyggingu eða verulegar endurbætur á eign fyrir þann tíma getur leigusali sótt um skráningu skv. I. kafla þessarar reglugerðar vegna þeirra framkvæmda. Telji ríkisskattstjóri að skilyrði 2. mgr. 4. gr. og 5. gr. reglugerðar nr. 515/1996, um skráningu virðisaukaskattsskyldra aðila, séu uppfyllt má þó falla frá skilyrði 3. gr. reglugerðar þessarar um tryggingu. Sé leigusamningi rift áður en tveggja ára fresturinn skv. 1. mgr. er liðinn og eign því ekki í notkun í sex mánuði eða lengur reiknast sá tími ekki til leiðréttingartímabils skv. IV. kafla reglugerðar nr. 192/1993, um innskatt. Sama gildir ef eign sem skráð hefur verið frjálsri skráningu er ekki í notkun þar sem ekki hefur tekist að leigja hana að nýju að uppfylltum skilyrðum 1.-3. tölul. 2. mgr. 4. gr.

6. gr.

Leigusali, sem fær heimild til frjálsrar skráningar, skal innheimta útskatt af leigugjaldinu, þ.m.t. tryggingarfé sem hann kann að krefja leigutaka um. Samsvari leigugjaldið ekki endurgjaldi fyrir venjulega leigu sambærilegs húsnæðis skal skattverðið ákvarðað skv. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 50/1988.

Virðisaukaskattsskyldur leigutaki má telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988.

7. gr.

Leigusali getur samkvæmt almennum ákvæðum laga nr. 50/1988 og reglugerða, sem settar eru samkvæmt þeim, talið til innskatts þann virðisaukaskatt sem fellur 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.

8. gr.

Verði breyting á notkun eignar sem frjáls skráning tekur til þannig að skilyrði fyrir skráningunni eru ekki lengur fyrir hendi skal leiðrétta innskattsfrádrátt í samræmi við ákvæði 2. mgr. 16. gr. laga nr. 50/1988.

Aðili, sem fengið hefur heimild til frjálsrar skráningar, skal tilkynna Skattinum um breytingar skv. 1. mgr. eigi síðar en átta dögum eftir að breyting á sér stað.

III. KAFLI
Önnur ákvæði.

9. gr.

Umsóknir um frjálsa eða sérstaka skráningu skal senda Skattinum á þar til gerðum eyðublöðum sem ríkisskattstjóri lætur gera. Ríkisskattstjóri ákveður hvaða upplýsingar skuli gefa á þessum eyðublöðum.

10. gr.

Brot gegn ákvæðum reglugerðar þessarar varða refsingu skv. 40. gr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt.

11. gr.

Reglugerð þessi er sett með stoð í 6. gr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, og öðlast gildi 1. janúar 1990.

Fyrirvari
Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.
Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá síðarnefndi ráða.