

Skattlagning heimagistingar

Höfundur: Alexander G. Eðvardsson, partner á skatta- og lögfræðisviði KPMG

Í ársbyrjun 2017 tóku gildi breytingar á lögum og reglugerðum sem varða heimagistingu. Yfirlýstur tilgangur þeirra var að afmarka og skýra heimagistingu og einfalda skráningarferli. Með lagabreytingunni var gististöðum skipt í flokka og er heimagisting tilgreind í sérstökum flokki. Hugtakið heimagisting er lögfest og skilgreint þannig: „*Heimagisting er gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu.*“ Sérfræðingar KPMG hafa kynnt sér málefnið og hér á eftir fer umfjöllun sem byggir á þeirri vinnu.

Nýjar reglur um heimagistingu

Leyfi til heimagistingar er aðeins veitt einstaklingum en ekki lögaðilum. Helstu ákvæði lagabreytinganna eru eftirfarandi:

- *Ekki krafa um rekstrarleyfi* – Veitt er heimild til að starfrækja heimagistingu á eigin heimili og einni annarri séreign til persónulegra nota án þess að þurfa að sækja um rekstrarleyfi til sýslumanns.
- *Takmörkuð heimild* - Sala heimagistingar er heimil í allt að 90 daga á ári, hvort sem um er að ræða eina eða tvær eignir, eða að því marki að samanlagðar tekjur útleigu fari ekki yfir 2 m.kr.
- *Skráningarskylda* – Tilkynna þarf sýslumanni um fyrirhugaða heimagistingu og staðfesta að húsnæðið uppfylli kröfur um brunavarnir, sé skráð íbúðarhúsnæði og sé fullnægjandi með tilliti til hollustuhátta samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir. Endurnýja þarf skráninguna árlega og skila inn skýrslu um fjölda leigudaga og leigutekjur.
- *Fasteignagjöld* – Heimagisting telst ekki fara fram í atvinnuhúsnæði og því hækka fasteignagjöld ekki vegna útleigunnar ef hún er innan þeirra marka sem löggin setja.
- *Afskráning* – Ef farið er yfir dagafjölda í heimagistingu eða tekjur verði yfir 2 m.kr. er sýslumanni skylt að afskrá heimagistinguna.

Skattlagning tekna af gistipjónustu einstaklinga

Framangreindar breytingar taka aðeins til umsókna um leyfi til að reka heimagistingu. Ekki voru gerðar breytingar á skattlagningu tekna af heimagistingu og þær alls ekki gerðar skattfrjálsar. Því verða tekjur af heimagistingu áfram skattlagðar eins og aðrar tekjur einstaklings af atvinnurekstri. Einstaklingur sem hefur tekjur af heimagistingu er því í raun bókhaldsskyldur og þarf að haga sinni starfsemi í samræmi við lög um bókhald þar sem m.a. er gerð sú krafa að tekjuskráning skuli byggjast á skýru og öruggu kerfi sem tryggir að unnt sé að sannreyna að allar tekjur komi fram.

Við gerð skattframtals ber einstaklingi, sem hefur tekjur af heimagistingu, að útbúa rekstraryfirlit um starfsemina þar sem gerð er grein fyrir öllum tekjum af henni. Til frádráttar er heimilt að færa þann kostnað sem hann hefur haft af því að afla teknanna. Hér er átt við viðbótarkostnað sem hlýst af öflun teknanna en ekki fastan kostnað sem ekki breytist við slíka leigu eins og t.d. fasteignagjöld, rafmagn og hiti. Tekjur umfram gjöld skattleggjast eins og aðrar launatekjur í 37eða 46% skattlutfalli.

Einstaklingar sem leigja út húsnæði hafa um þrjá kosti að velja í skattalegu tilliti, langtímaleigu til einstaklinga, skammtímaleigu til ferðamanna sem telst ekki heimagisting eða heimagistingu í allt að 90 daga og langtímaleiga hina níu mánuði ársins. Í útreikningum hér á eftir er mismunur á skattlagningu og afkomu þessara valkosta dreginn fram.

Dæmi 1. – langtímaleiga til einstaklinga

Í dæminu er miðað við að íbúð sé leigð á 250.000 kr. á mánuði í langtímaleigu og eini kostnaður leigusala af eigninni séu fasteignagjöld en rafmagn, hiti og hússjóður sé greiddur af leigutaka. Ekki er tekið tillit til fjármagnskostnaðar í dæmunum hér á eftir þar sem hann hefur ekki áhrif á skattgreiðslur.

	Tekjur á ári	
Leigutekjur	250.000	3.000.000
Fjármagnstekjuskattur	10%	-300.000
		2.700.000
Fasteignagjöld		-160.000
Til ráðstöfunar		2.540.000

Fjármagnstekjuskattur af langtímaútleigu íbúðarhúsnæðis er 10% af leigutekjum án nokkurs frádráttar. Eftir að tekið hefur verið tillit til greiðslur fasteignagjalda nema ráðstöfunartekjur vegna útleigunnar ríflega 2,5 m.kr.

Dæmi 2 – skammtímaleiga til ferðamanna sem ekki telst heimagisting

Miðað er við að sama íbúð sé leigð út í skammtímaleigu á 22.000 kr. á sólarhring og nýting hennar sé 70% á ári. Þar sem tekjur eru umfram 2 m.kr. á ári ber að innheimta virðisaukaskatt af leigutekjum og einnig stofnast skylda til að greiða gistináttaskatt sem hækkar í 300 kr. þann 1. september 2017. Þar sem starfsemin telst nú vera atvinnurekstur hækka fasteignagjöld og verða eins og af atvinnuhúsnæði. Ekki er gert ráð fyrir launagreiðslum eða kaupum á þjónustu vegna móttöku gesta, þvotta og þrifa í dæminu hér á eftir.

	Tekjuskattur	
	læggra þrep	hærra þrep
Leigutekjur miðað við 70% nýtingu á ári	5.621.000	5.621.000
Þar af 11% virðisaukaskattur	-557.036	-557.036
Þar af gistináttaskattur	-76.650	-76.650
Tekjur nettó	4.987.314	4.987.314
Rafmagn, hiti og hússjóður	-522.000	-522.000
Aukinn rekstrarkostnaður vegna skammtímaleigu	-600.000	-600.000
Fasteignagjöld	-640.000	-640.000
Rekstrarhagnaður	3.225.314	3.225.314
Tekjuskattur 36,94% / 46,24%	-1.191.431	-1.491.385
Til ráðstöfunar	2.033.883	1.733.929

Þar sem íbúðin er leigð út í skammtímaleigu eru tekjur ekki skattlagðar í 10% fjármagnstekjuskatti. Þess í stað eru tekjur umfram gjöld skattlagðar eins og tekjur af atvinnurekstri með 37 eða 46% skatthlutfalli, allt eftir heildartekjum framteljanda. Í þessu dæmi eru ráðstöfunartekjur af útleigunni 2,0 eða 1,7 m.kr. eftir skatthlutfalli. Kostnaður af móttöku gesta, þvottum og þrifum er ekki innifalinn í útreikningum og ef greiða þyrfti fyrir hann myndi afkoman lækka sem því nemur að frádregnum skattáhrifum.

Dæmi 3 – heimagisting í allt að 90 daga og langtímaleiga hina 9 mánuði ársins.

Í útreikningum hér á eftir er miðað við að einstaklingur starfræki heimagistingu í allt að 90 daga með 100% nýtingu en langtímaleigu hina níu mánuði ársins í sömu íbúð og áður. Tekjur af heimagistingunni eru undir 2 m.kr. og er hún því ekki virðisaukaskattsskyld. Ekki er gert ráð fyrir launagreiðslum eða kaupum á þjónustu vegna móttöku gesta, þvotta og þrifa.

	Tekjuskattur	
	læggra þrep	hærra þrep
Leigutekjur í 90 daga	1.980.000	1.980.000
Rafmagn, hiti og hússjóður	-130.500	-130.500
Aukinn rekstrarkostnaður vegna skammtímaleigu	-150.000	-150.000
Rekstrarhagnaður	1.699.500	1.699.500
Tekjuskattur 36,94% / 46,24%	-627.795	-785.849
Til ráðstöfunar	1.071.705	913.651
Leigutekjur í 9 mánuði	2.250.000	2.250.000
Fjármagnstekjuskattur 10%	-225.000	-225.000
	2.025.000	2.025.000
Fasteignagjöld ársins	-160.000	-160.000
Ráðstöfunartekjur samtals	2.936.705	2.778.651

Niðurstaða

Samanburður á afkomu af útleigu húsnæðis miðað við framangreindar forsendur sýnir að langtímaleiga, væntanlega án mikillar fyrirhafnar, er hagstæðari en skammtímaleiga til ferðamanna allt árið þó heildartekjur þar séu hærra þar sem verulegur kostnaður hlýst af skammtímaleigunni.

Þrátt fyrir þessa staðreynd virðist vera mikið um skammtímaleigu til ferðamanna og er meirihluti þeirrar starfsemi óskráður ef litið er til fjölda íbúða sem boðnar eru til leigu og þeirra sem eru réttilega skráðar. Yfirlýstur tilgangur með framangreindri lagasetningu var að gera einstaklingum auðveldara að skrá slíka gistingu og draga úr svartri atvinnustarfsemi. Ef ná á þeim tilgangi hlýtur að þurfa að breyta reglum um skattlagningu heimagistingar bæði til einföldunar og lækkunar.

Miðað við lauslega útreikninga og upplýsingar um fjölda skráðrar og óskráðrar gistingar virðist ljóst að aðeins sé gerð grein fyrir litlum hluta af þessari starfsemi í skattskilum einstaklinga. Miðað við lauslegt mat á umfangi þessa rekstrar má færa rök fyrir því að árlegt tekjutap ríkis og sveitarfélaga vegna óskráðrar gistiþjónustu geti verið hátt í 6 milljarðar króna miðað við útreikninga hér að neðan.

Óskráð heimagisting		
Áætlaður fjöldi óskráðra gistirýma		8.000
Meðalnýting á ári		70%
Seldar gistinætur á ári	365	2.044.000
Meðalverð á herbergi		15.000
Heildartekjur á ári		30.660.000.000
Virðisaukaskattur af tekjum	11%	3.372.600.000
Gistináttaskattur	300	613.200.000
Áætlaður launakostnaður sem ekki er gerð grein fyrir		7.665.000.000
Tryggingagjald	6,85%	525.052.500
Staðgreiðsla		1.379.700.000
Áætlaðar tapaðar skatttekjur á ári		5.890.552.500
Ógreidd iðgjöld í lífeyrissjóði	12%	919.800.000

06.03.2017.