RSK RÍKISSKATTSTJÓRI

Kaup og sala eigna

sem ekki tengjast atvinnurekstri

Setjið X í viðeigandi reit eftir því hvort framteljandi er kaupandi eða seljandi

Fylgiskjal með skattframtali árið ....

☐	Nafn kaupanda	Kennitala
	Heimili	Sveitarfélag
☐	Nafn seljanda	Kennitala
	Heimili	Sveitarfélag

Upplýsingar um eignina

Tegund eignar
Merktu í viðeigandi reit til að tilgreina hvers konar eign var keypt/seld

- ☐ Íbúðarhúsnæði til eigin nota
- ☐ Íbúðarhúsnæði, annað
- ☐ Sumarbústaður
- ☐ Lóð, byggingarland
- ☐ Bílskúr
- ☐ Annað, hvað? ____________________

Staðsetning eignar
Kaupverð/söluverð

Fastanúmer eignar	Heiti/staðsetning eignar	
Dags. kaupsamnings	Afhendingardagur	Kaupverð/söluverð

Útreikningur á söluhagnaði (aðeins seljandi fylli út)

Söluhagnaður
Ef hin selda eign er íbúðarhúsnæði sem hafði verið í eigu seljanda í full 2 ár á söludegi, þarf ekki að fylla þennan lið út. Sjá nánar um önnur skilyrði á bakhlið.

Hafi eignin verið keypt fyrir 2001 þarf að framreikna kaupverð. Sjá skýringar og verðbreytingastuðla á bakhlið.

Kaupár hinnar seldu eignar

1 Söluverð	2 Sölukostnaður	3 Söluverð að frádregnum sölukostnaði +
4 Kaupverð*	X 5 Verðbreytingastuðull (sjá bakhlið)	6 Framreiknað kaupverð −
		7 Söluhagnaður =

* *Áður en kaupverð er fært í reit 4 skal draga frá því áður fenginn söluhagnað, sbr. skýringar á bakhlið.*
Hafi framteljandi byggt hina seldu eign skal færa stofnkostnað samkvæmt húsbyggingarskýrslu í reit 4, að frádreginni skattfrjálsri eigin vinnu.

Athugasemdir varðandi skattalega meðferð söluhagnaðar (sjá skýringar á bakhlið)

Athugið: Lán vegna kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota, bæði ný og yfirtekin, skal færa í lið 5.2 í skuldakafla framtals, en lán vegna kaupa á öðrum eignum í lið 5.5

.... (Dagsetning)

.... (Undirskrift)

Kaup og sala eigna sem ekki tengjast atvinnurekstri

Þeir sem kaupa og/eða selja íbúðarhúsnæði, eða aðrar eignir sem ekki tengjast atvinnurekstri, skulu gera grein fyrir því á þessu eyðublaði. Fylla þarf út eyðublaðið eins og form þess segir til um, s.s. upplýsingar um kaupanda og seljanda, hvaða eign er verið að kaupa/selja og dagsetningu kaupsamnings.

Nauðsynlegt er að seljandi sýni útreikning söluhagnaðar eða sölutaps. Í athugasemdum þarf hann að gera grein fyrir skattalegri meðferð söluhagnaðar, þ.e.a.s. ósk um frestun skattlagningar eða dreifingu, sbr. það sem fram kemur hér á eftir.

Gera skal grein fyrir kaupum og sölu hlutabréfa á eyðublaðinu RSK 3.19. Hlutabréfaeign - kaup og sala. Vegna sölu verðbréfa skal nota RSK 3.15 Sala/innlausn verðbréfa. Hagnaður manns af sölu lausafjár sem ekki er notað í atvinnurekstri er skattfrjáls nema eignanna hafi verið aflað í þeim tilgangi að selja þær með hagnaði.

Hagnaður af sölu íbúðarhúsnæðis

Hagnaður af sölu íbúðarhúsnæðis í eigu manns er mismunur **söluverðs**, þegar sölukostnaður hefur verið dreginn frá, og **stofnverðs**, þ.e. byggingar- eða kaupverðs. Við útreikning á söluhagnaði af íbúðarhúsnæði er heimilt að framreikna stofnverð til ársins 2001, en hafi hin selda eign verið keypt/byggð árið 2001 eða síðar kemur byggingar- eða kaupverð óbreytt til frádráttar söluverði. Sjá töflu með verðbreytingarstuðlum.

Tvennt getur haft áhrif til lækkunar stofnverðs en það er:

1) áður fenginn söluhagnaður
2) skattfrjáls eigin vinna

Hagnaður manns af sölu íbúðarhúsnæðis er skattfrjáls hafi hann átt hina seldu eign í full tvö ár eða lengur. Skattfrelsið er þó takmarkað við að heildarrúmmál íbúðarhúsnæðis í eigu seljanda á söludegi sé ekki meira en 600 m^3 hjá einstaklingi eða 1200 m^3 hjá hjónum. Hagnaður af sölu þess hluta íbúðarhúsnæðis sem er umfram þau mörk er alltaf skattskyldur án tillits til eignartíma.

Hagnaður af sölu annarra eigna

Seljandi getur valið um þrjá leiðir við ákvörðun söluhagnaðar á öðrum ófyrnanlegum fasteignum. Það geta t.d. verið sumarbústaður, hesthús, bátaskýli, land eða lóð, náttúruauðæfi og réttindi tengd þessum eignum.

1) Söluhagnaður telst mismunur **söluverðs** að frádregnum beinum sölukostnaði og **framreiknaðs stofnverðs** eftir að áður fenginn söluhagnaður hefur verið dreginn frá. Hafi hin selda eign verið keypt árið 2001 eða síðar kemur kaupverðið óbreytt til frádráttar.
2) Söluhagnaður telst mismunur **söluverðs** að frádregnum beinum sölukostnaði og gildandi fasteignamats í árslok 1979, framreiknaðs samkvæmt verðbreytingarstuðli, enda hafi seljandi átt eignina í árslok 1978.
3) Seljanda er jafnan heimilt að telja til tekna **helming söluverðs** þegar frá heildarsöluverði hefur verið dreginn beinn sölukostnaður.

Þetta gildir einnig um sölu íbúðarhúsnæðis í eigu manna, sem er umfram þau stærðarmörk sem skýrð eru í kaflanum hér að framan.

Frestun um tvenn áramót

Ef íbúðarhúsnæði er selt og seljandi hefur ekki átt íbúðina í full tvö ár er söluhagnaðurinn skattskyldur. Hafi hann keypt eða hafið byggingu íbúðarhúsnæðis á árinu getur hann óskað eftir að söluhagnaðurinn verði færður til lækkunar á stofnverði þess. Hafi það ekki verið gert er hægt að óska eftir frestun á skattlagningu söluhagnaðar um tvenn áramót frá söludegi.

Sé keypt eða hafin bygging á nýju íbúðarhúsnæði, í síðasta lagi á öðru ári eftir söluár, er söluhagnaðurinn ekki skattlagður en færist til lækkunar á stofnverði nýrrar íbúðar. Sé stofnverð nýju eignarinnar lægra en söluhagnaðinum nemur færist mismunur sem fjármagnstekjur á kaupári nýju eignarinnar. Ef eignar er ekki aflað innan tilskilins tíma færist söluhagnaðurinn með skattskyldum fjármagnstekjum á öðru ári eftir að hann myndaðist.

Dreifing söluhagnaðar

Ef hluti söluandvirðis er greiddur með skuldabréfi til minnst þriggja ára er heimilt samkvæmt 27. gr. skattalaga, að dreifa þeim hluta söluhagnaðarins sem svarar til hlutdeildar skuldabréfanna í heildarsöluverði til skattlagningar á afborgunartíma bréfanna, þó að hámarki sjö ár. Til skuldaviðurkenningar í þessu sambandi teljast ekki þær skuldir sem hvíla á hinni seldu eign og kaupandi tekur að sér að greiða.
Heimild til dreifingar fellur niður ef skuldaviðurkenning er seld.

Kaupár eignar	Verðbreytingar-stuðull
2001 og síðar	1,0000
2000	1,0861
1999	1,1315
1998	1,1949
1997	1,2101
1996	1,2347
1995	1,3096
1994	1,3518
1993	1,3764
1992	1,4193
1991	1,4362
1990	1,5247
1989	1,8167
1988	2,2209
1987	2,6315
1986	3,1039
1985	3,9858
1984	5,1291
1983	6,4998
1982	11,1580
1981	17,1593
1980	26,3379
1979	40,7990
1978	59,3680
1977	87,9550
1976	112,7102
1975	141,3697
1974	210,2847
1973	309,1067
1972	383,8643
1971	456,1771
1970	523,3820
1969	613,2879
1968	754,6361
1967	816,6809
1966	852,4393
1965	1.002,2263
1964	1.143,4985
1963	1.319,0803
1962	1.398,6803
1961	1.573,4840
1960	1.734,2706
1959	1.834,4517
1958	1.997,6254
1957	2.163,2926
1956	2.433,7056
1955	2.562,6323
1954	2.767,1168
1953	2.913,2333
1952	2.974,7935
1951	3.354,5704
1950	4.183,1703
1949	4.810,3242
1948	5.118,3300
1947	5.368,8418
1946	5.903,0279
1945	6.465,4148
1944	6.619,6802
1943	6.855,4135
1942	7.873,9825
1941	10.756,0449
1940	15.827,2300
1939	21.785,3408
1938	23.582,6478

Sé verið að framreikna stofnverð frá árinu 1980 eða fyrr skal breyta fjárhæðum í nýkrónur áður en margföldunarstuðli er beitt.