

Høringsnotat –

Endring av FSSD § 7-11-2 (3)



Innholdsfortegnelse

Høringsnotat – Endring av FSSD § 7-11-2 (3)	0
Innledning	2
Gjeldende rett	2
Endringsforslag	3
Administrative og økonomiske konsekvenser	3
Konsekvenser for de opplysningspliktige	3
Konsekvenser for skattyter	3
Konsekvenser for Skatteetaten	4
Forslag til forskriftsendringer	4



Innledning

Skattedirektoratet sender med dette på høring et forslag om endring av den skattemessige fordelingen av andel inntekter og kostnader ved eierskifte i løpet av et inntektsår i eierseksjonssameier, som følger av forskrift av 22. november 1999 nr 1160 fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr 14 (FSSD) § 7-11-2(3).

Hensikten med forskriftsendringen er å harmonisere den skattemessige fordelingen av inntekter og kostnader for boligselskaper og eierseksjonssameier ved eierskifte i løpet av et inntektsår slik at inntekter og kostnader for alle årets tolv måneder også for eierseksjonssameier fordeles på henholdsvis en kjøper eller selger.

Skattedirektoratet foreslår at det gjøres en tilføyelse i FSSD § 7-11-2(3) om at overdragelsesmåneden skal henføres til den nye sameieren.

Det foreslås at endringene trer i kraft med virkning for inntektsåret 2022.

Gjeldende rett

Regler for hvordan eierseksjonssameiets og boligselskapets inntekter og kostnader skal fordeles skattemessig der det har skjedd et eierskifte i løpet av et inntektsår er gitt i FSSD og FSFIN.

Det følger av FSSD § 7-11-2(3) at en sameier skal få tilordnet en andel av inntekter og kostnader tilsvarende antall hele måneder skattyteren har vært sameier. Dette innebærer at verken selgende eller overdragende sameier får tilordnet en andel av inntekter og kostnader knyttet til selve overdragelsesmåneden.

Når det gjelder boligselskaper, fremgår det imidlertid av FSFIN § 7-3-16 at inntekter og utgifter i skal fordeles skattemessig mellom gammel og ny eier skje «etter antall hele måneder hver har vært eier av andelen» men at «[o]verdragelsesmåneden henføres til den nye andelshaveren».

Den skattemessige fordelingen av inntekter og kostnader i et eierseksjonssameie og boligselskap, redegjort for over, legges til grunn for boligselskapets/sameiets opplysningsplikt etter skatteforvaltningsloven § 7-10 (1) bokstav d som oppstiller at boligselskap og boligsameier som «omfattes av skatteloven §§ 7-3 og 7-11» har en opplysningsplikt til skattemyndighetene om «fordeling av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom andelshaverne eller sameierne».

At overdragelsesmåneden ikke skal tilordnes selgende eller kjøpende sameier ved tredjepartsrapporteringen, følger også direkte av Skatteetatens «*Rettledning for utfylling og innlevering av tredjepartsopplysninger for boligsameie*» hvor dette er blitt eksemplifisert slik; «Dersom eierskifte skjer 15. mars i inntektsåret, så skal selgers andel tilsvare 2 måneder (2/12) og kjøpers andel skal tilsvare 9 måneder (9/12)». Tilsvarende formulering står også i rettledningen hva gjelder fordeling av sameiets kostnader.



Gjeldende rett oppstiller således en sontring mellom fordeling av inntekter og kostnader for overdragelsesmåneden avhengig av om det er en andel eller seksjon som realiseres

Endringsforslag

Gjeldende regelverk for eierseksjonssameier innebærer, som nevnt, at ingen får tilordnet en andel av inntekter og kostnader knyttet til selve overdragelsesmåneden. Dette i motsetning til boligselskaper, hvor kjøpende andelshaver får tilordnet inntekter og utgifter som kan knyttes til overdragelsesmåneden. Skattedirektoratet ser ingen gode grunner for en slik ulik behandling av inntekter og kostnader knyttet til en overdragelsesmåned, avhengig av om det er en andel i boligselskapet eller en eierseksjon som er gjenstand for realisasjon. Etter Skattedirektoratets vurdering, bør fordelingen av inntekter og kostnader i eierseksjonssameier og boligselskap samordnes på dette punkt og det foreslås således at alle inntekter og kostnader i et inntektsår skal være gjenstand for fordeling til en sameier.

Skattedirektoratet mener dette gir den skattemessige mest riktige løsningen, med best sammenheng i regelverket.

Det følger av skatteloven § 2-20 og alminnelige skatterettslige prinsipper at ved eierskifte skal eierne skattlegges for «den inntekten som etter tidfestingsreglene faller i vedkommendes eiertid». Dette tilsier at inntekter og kostnader som kan tilordnes en overdragelsesmåned i boligselskap/eierseksjonssameie, i utgangspunktet bør splittes opp mellom selger og kjøper ut fra den faktiske eiertiden, dvs. antall dager den enkelte er eier av andelen/seksjonen i overdragelsesmåneden. Når en andel/seksjon overtas av ny eier, vil avhenge av den konkrete avtalen mellom selgende og kjøpende part. For at opplysningspliktige skal slippe potensielt vanskelige vurderinger knyttet til overtakelsesdato, synes løsningen i FSFIN å gi en enkel og praktisk tilnærming rundt fordeling av inntekter og kostnader ved eierskifte i boligselskap, som kan synes hensiktsmessig å også legge til grunn ved fordelingen i eierseksjonssameier. I tillegg fjernes den ubegrunnede forskjellbehandlingen av eierseksjonssameier og boligselskaper hva gjelder fordeling av inntekter og kostnader i forbindelse med eierskifte. Direktoratet foreslår derfor å forskriftsfeste også for boligsameier at inntekter og kostnader knyttet til overdragelsesmåneden tilføres den nye eieren av seksjonen.

Administrative og økonomiske konsekvenser

Konsekvenser for de opplysningspliktige

Skattedirektoratet kan ikke se at forslaget om å tilordne inntekter og kostnader i overdragelsesmåneden til kjøpende sameier, skal få negative konsekvenser for de opplysningspliktige. Forslaget endrer ikke på eksisterende opplysningsplikt som sådan, kun hvilken brøk som skal legges til grunn for fordelingen av inntekter og kostnader på henholdsvis selgende og kjøpende sameier. Det antas at forslaget ikke vil medføre nevneverdig behov for utvikling av rapporteringsløsning mv.

Konsekvenser for skattyter

Forslaget vil medføre at kjøpende sameier i et eierseksjonssameie vil i forhold til dagens regelverk få tilordnet en større andel (1/12) av inntekter og kostnader i sameiet til seg. Dette vil kunne innebære en



skatteskjerpelse i den grad det er tale om en fordeling av netto inntekter fra boligsameiet, og tilsvarende en skattelette dersom det er tale om fordeling av netto kostnader mellom sameierne.

Konsekvenser for Skatteetaten

Forslaget vil ikke ha noen konsekvenser for Skatteetaten og løsning for innrapportering fra boligselskap og boligsameier.

Forslag til forskriftsendringer

I forskrift 22. november 1999 nr 1160 fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr 14 (FSSD) foreslås følgende endring:

§ 7-11-2 tredje ledd skal lyde:

Har skattyter vært sameier i boligsameiet en del av året, skal skattyters andel av sameiets inntekter og kostnader beregnes for det antall hele måneder skattyteren har vært sameier. *Overdragelsesmåneden henføres til den nye sameieren.*

Forskriftsendringen trer i kraft med virkning fra inntektsåret 2022.