

REGLUGERÐ

um samræmt verklag við ráðstöfun iðgjalda til séreignarsparnaðar til stuðnings kaupa á fyrstu íbúð.

1. gr.

Gildissvið og skilgreiningar.

Reglugerð þessari er ætlað að stuðla að samræmdu verklagi við framkvæmd laga nr. 111/2016, um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð. Reglugerðin tekur til heimildar rétthafa séreignarsparnaðar til að ráðstafa viðbótariðgjaldi, sbr. 8. gr. laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyris-sjóða, yfir allt að tíu ára samfellt tímabil án skattskyldu. Heimildin tekur til ráðstöfunar viðbótariðgjalds til kaupa á fyrstu íbúð með uppsöfnuðum sparnaði, niðurgreiðslu höfuðstóls eða afborgana óverðtryggðra fasteignaveðlana, enda sé umsækjandi skráður eigandi að minnsta kosti 30% eignarhlutar í íbúðarhúsnæðinu, samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Með kaupum á fyrstu íbúð er átt við að einstaklingur hafi ekki áður verið skráður eigandi að íbúðarhúsnæði. Með íbúðarhúsnæði er átt við fasteign sem hefur sérstakt fasteignanúmer sem slík í fasteignaskrá og uppfyllir skilyrði fyrir lögheimilisskráningu. Ef um er að ræða nýbyggingu skal hún vera komin með fastanúmer í fasteignaskrá.

2. gr.

Ráðstöfun inn á lán.

Ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á lán, sem tekið var til kaupa á fyrstu íbúð, tekur til iðgjalda af launagreiðslum frá og með þeim mánuði sem umsókn berst, sbr. 5. gr. Skilyrði er að lánið sé tryggt með veði í íbúðarhúsnæðinu.

Rétthafa séreignarsparnaðar er heimilt að ráðstafa iðgjaldi inn á höfuðstól verðtryggðs láns og/eða að nýta iðgjald sem afborgun inn á óverðtryggt lán og sem greiðslu inn á höfuðstól þess. Ráðstöfun iðgjalds inn á lán skal hefjast eigi síðar en tólf mánuðum eftir öflun íbúðarhúsnæðis, þ.e. kaupdagur samkvæmt kaupsamningi eða þegar nýbygging fær fastanúmer í fasteignaskrá.

Við ráðstöfun iðgjalds inn á óverðtryggt lán skal iðgjald fyrst koma til greiðslu afborgunar þess áður en því er ráðstafað inn á höfuðstól á fyrstu tólf mánuðum samfellds tíu ára tímabils. Eftir það lækkar ráðstöfun iðgjalds til greiðslu afborgunar á hverju ári um sem nemur tíu prósentustigum af iðgjaldi. Ef iðgjald rétthafa er hærra en afborgun greiðsluseðils skal því sem umfram er ráðstafað inn á höfuðstól lánsins. Hafi rétthafi áður nýtt sér heimild til ráðstöfunar á uppsöfnuðum iðgjöldum og/eða ráðstöfun iðgjalda inn á höfuðstól fasteignaveðláns skal hlutfall þess sem ráðstafað er, sem annars vegar afborgun láns og hins vegar inn á höfuðstól óverðtryggðs láns, taka mið af þeim fjölda ára sem eftir eru af tíu ára samfelldu tímabili. Rétthafa er heimilt að breyta ráðstöfun iðgjalda inn á fasteignaveðlán hvenær sem er innan hins samfellda tíu ára tímabils t.a.m. með því að greiða inn á nýtt lán sem tekið er í stað eldra láns eða greiða inn á annað lán en áður var valið.

Heimild til ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á fasteignaveðlán fellur ekki niður þótt rétthafi selji hlut í fyrstu íbúð og kaupi nýja í hennar stað. Er honum þá heimiluð áframhaldandi ráðstöfun viðbótariðgjalda inn á veðlán sem á nýju íbúðinni hvílir. Skilyrði er að skipti á húsnæði fari fram innan hins tíu ára samfellda tímabils frá því tímamarki sem ráðstöfun hófst og kaup á nýrri íbúð fari fram innan tólf mánaða frá sölu þeirrar íbúðar sem síðast veitti rétt til ráðstöfunar séreignarsparnaðar. Rétthafa er heimilt að taka út uppsöfnuð iðgjöld sem myndast á því tímabili frá því íbúð var seld og ný keypt í hennar stað og nýta við kaup á hinni nýju eign. Heildartími ráðstöfunar getur aldrei orðið lengri en tíu ára samfellt tímabil.

Vörsluaðili séreignarsparnaðar skal ráðstafa greiddum iðgjöldum til þess lánveitanda sem rétthafi hefur valið eigi sjaldnar en fjórum sinnum á ári nema lánin hafi færri en fjóra gjalddaga á ári.

Vörsluaðili skal senda rétthafa yfirlit um ráðstöfun iðgjalda í samræmi við III. kafla laga nr. 129/1997, eigi sjaldnar en einu sinni á ári.

3. gr.

Ráðstöfun uppsafnaðra viðbótariðgjalda.

Rétthafa séreignarsparnaðar er heimilt að nýta uppsöfnuð viðbótariðgjöld af launagreiðslum á samfelldu tíu ára tímabili við kaup á fyrstu íbúð. Sækja skal um ráðstöfun á uppsöfnuðum iðgjöldum eigi síðar en tólf mánuðum frá undirritun kaupsamnings, eða þeim degi sem nýbygging fær fastanúmer, og skal umsækjandi tilgreina upphafsmánuð úttektar í umsókn sinni, sbr. 5. gr. Velji rétthafi að taka út uppsöfnuð iðgjöld fyrir styttri tíma en tíu ára samfelldu tímabil er honum jafnframt heimilt að ráðstafa iðgjöldum skv. 2. gr. allt þar til tíu ára samfellda tímabilinu er náð. Hið sama gildir ef rétthafi tekur út uppsöfnuð iðgjöld á grundvelli eldri lagaheimilda þar um, sbr. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 111/2016.

Samanlagt getur ráðstöfun séreignarsparnaðar í formi útgreiðslu uppsafnaðra viðbótariðgjalda og ráðstöfunar inn á lán, sbr. 2. gr, ekki numið hærri fjárhæðum en kveðið er á um í 4. gr.

4. gr.

Hámarksfjárhæðir.

Rétthafa séreignarsparnaðar er heimilt að ráðstafa að hámarki 500 þús. kr. af greiddum viðbótariðgjöldum vegna launagreiðslna fyrir hvert almanaksár á samfelldu tíu ára tímabili eða samtals 5 millj. kr. yfir 120 mánaða tímabil til kaupa á fyrstu íbúð. Fjárhæðir skal ákvarða í réttu hlutfalli við fjölda mánaða á því almanaksári sem ráðstöfun hefst og henni lýkur.

Ráðstöfunin tekur til 4% framlags einstaklings af iðgjaldsstofni eða að hámarki 333 þús. kr. á almanaksári og 2% móttframlags launagreiðanda af iðgjaldsstofni eða að hámarki 167 þús. kr. fyrir sama tímabil. Ráðstöfun einstaklings getur aldrei numið hærri fjárhæð en sem nemur inneign hans vegna greiddra viðbótariðgjalda á hverjum tíma og má framlag hans ekki vera lægra en framlag launagreiðanda.

Ráðstöfun inn á lán eða til útgreiðslu á uppsöfnuðum viðbótariðgjöldum takmarkast ávallt við mánaðarlega greidd iðgjöld rétthafa. Verði ávöxtun iðgjalda neikvæð kemur til skerðingar á fjárhæð iðgjalds sem unnt er að ráðstafa, þar sem það á við.

Ráðstöfun séreignarsparnaðar án skattskyldu skv. lögum nr. 111/2016, getur ekki numið hærri fjárhæðum en kveðið er á um í þessari grein. Ef útgreiðsla og/eða ráðstöfun séreignarsparnaðar fer fram úr því hámarki telst það sem umfram er til skattskyldra tekna á greiðsluári.

5. gr.

Umsóknarferill.

Umsókn rétthafa um ráðstöfun séreignarsparnaðar til kaupa á fyrstu íbúð skal beint rafrænt til ríkisskattstjóra.

Í umsókn skal m.a. koma fram hvort óskað er eftir útgreiðslu viðbótariðgjalda til kaupa á fyrstu íbúð, ráðstöfun viðbótariðgjalds til greiðslu inn á höfuðstól fasteignaveðláns eða sem ráðstöfun afborgunar óverðtryggðs fasteignaveðláns. Óski umsækjandi bæði eftir útgreiðslu á viðbótariðgjöldum og ráðstöfun iðgjalds inn á fasteignaveðlán skal hann sækja sérstaklega um hvort úrræði fyrir sig. Umsókn skal fylgja staðfesting frá Þjóðskrá Íslands á því að um fyrstu kaup sé að ræða.

Koma skal fram í umsókn frá hvaða tímamarki óskað er eftir að nýting séreignarsparnaðar hefjist. Úttekt á uppsöfnuðum viðbótariðgjöldum tekur til iðgjalda af launagreiðslum frá og með 1. júlí 2017, sbr. þó 2. mgr. 8. gr. laga nr. 111/2016. Heimild til ráðstöfunar inn á fasteignaveðlán tekur til iðgjalda vegna launagreiðslna frá og með umsóknarmánuði.

Rétthafi skal tilkynna ríkisskattstjóra rafrænt verði breytingar á forsendum umsóknar frá því hún var samþykkt, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 111/2016. Breytingin skal taka gildi frá og með þeim mánuði sem forsendubreyting varð og eftir atvikum taka til iðgjalda af launagreiðslum fyrir þann mánuð.

Hætti rétthafi greiðslu iðgjalda innan tíu ára samfellda tímabilsins fellur rétturinn niður fyrir þau tímabil. Hefji rétthafi greiðslu að nýju er honum heimilt að ráðstafa iðgjöldum frá þeim tíma og allt þar til tíu ára samfelldu tímabili lýkur. Sækja þarf um ráðstöfun að nýju innan tíu ára tímabilsins hafi rof á greiðslu iðgjalda varað lengur en í tólf mánuði. Heimild til ráðstöfunar tekur til iðgjalda frá

þeim tíma sem ný umsókn um ráðstöfun berst, eða eftir atvikum þegar greiðslur hefjast að nýju, allt þar til tíu ára samfellda tímabilinu lýkur.

Heimild til ráðstöfunar getur í engum tilvikum náð yfir lengri tíma en samfellt tíu ára tímabil þótt rof hafi orðið á greiðslu iðgjalds réttthafa innan tímabilsins.

Ríkisskattstjóri hefur eftirlit með útgreiðslu iðgjalda og metur hvort skilyrði umsóknar séu uppfyllt. Ákvarðanir ríkisskattstjóra eru kærarlegar til yfirskattanefndar.

6. gr.

Miðlun upplýsinga.

Vörsluaðilar séreignarsparnaðar og lánveitendur skulu miðla nauðsynlegum upplýsingum til ríkisskattstjóra gegnum miðlægt upplýsingakerfi sem notað er við úrvinnslu allra umsókna um ráðstöfun á séreignarsparnaði til kaupa á fyrstu íbúð samkvæmt ákvæðum laga nr. 111/2016. Ríkisskattstjóri skal halda skrá yfir upplýsingar eftir því sem nauðsyn krefur, sbr. 1. málsl., og miðla þeim upplýsingum til vörsluaðila og lánveitenda sem nauðsynlegar teljast við ráðstöfun séreignarsparnaðar viðsejenda þeirra.

7. gr.

Nýbyggingar og búseturéttur.

Réttthafa séreignarsparnaðar er heimilt að nýta iðgjöld af launagreiðslum til kaupa á íbúðarhúsnæði eða nýbyggingar, sbr. 2. mgr. 1. gr. Heimildin tekur ekki til kaupa á lóð, búseturétti, viðbyggingar við húsnæði eða til endurbóta á húsnæði.

Réttthafi sem hefur nýtt sér úrræði í ákvæðum til bráðabirgða XVI og XVII í lögum nr. 129/1997, um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, með síðari breytingum, um ráðstöfun á séreignarsparnaði til kaupa á búseturétti er heimilt að nýta sér fyrirkomulag 2. og 3. gr., að uppfylltum skilyrðum laga nr. 111/2016, og skal tímabil þeirrar ráðstöfunar koma til frádráttar tíu ára tímabilinu. Eftirstandandi ráðstöfunartímabil skal vera samfellt og samanlögð ráðstöfun séreignarsparnaðar getur ekki numið hærri fjárhæðum en kveðið er á um í 4. gr.

8. gr.

Lagaskil.

Réttthafa sem hóf uppsöfnun á iðgjöldum til öflunar á íbúðarhúsnæði til eigin nota eftir 1. júlí 2014 en hefur ekki nýtt sér þá heimild við gildistöku laga nr. 111/2016, er heimilt að nýta iðgjöld frá þeim tíma á grundvelli laganna að uppfylltum skilyrðum þeirra. Tíu ára samfellda úttektartímabilið telst frá því tímamarki sem réttthafi velur að miða úttekt sína við og skiptir ekki máli þótt rof hafi orðið á greiðslum innan tímabilsins. Samanlögð ráðstöfun á séreignarsparnaði getur ekki numið hærri fjárhæðum en kveðið er á um í 4. gr.

Réttthafi sem hóf ráðstöfun á séreignarsparnaði til öflunar á íbúðarhúsnæði til eigin nota eftir 1. júlí 2014 er heimil áframhaldandi nýting á iðgjaldi sínu inn á lán með veði í húsnæðinu sem hann aflaði sér eftir það tímamark uns tíu ára samfelldu tímabili skv. lögum nr. 111/2016 lýkur. Heimildin er bundin því skilyrði að um kaup á fyrstu íbúð hafi verið að ræða og að önnur skilyrði laga nr. 111/2016 séu uppfyllt. Tímabil ráðstöfunar í tíð eldri laga þar um kemur til frádráttar tíu ára samfelldu tímabili skv. lögum nr. 111/2016. Hætti réttthafi greiðslu iðgjalda telst sá tími engu að síður með í tíu ára samfelldu tímabili. Hefji réttthafi greiðslu að nýju er honum heimilt að ráðstafa iðgjöldum frá þeim tíma sem ný umsókn um ráðstöfun berst, eða eftir atvikum þegar greiðslur hefjast að nýju, og allt þar til tíu ára samfelldu tímabili lýkur. Samanlögð ráðstöfun séreignarsparnaðar getur ekki numið hærri fjárhæðum en kveðið er á um í 4. gr.

Réttthafi sem fellur undir 1. mgr. og keypti fyrstu íbúð á tímabilinu 1. júlí 2014 til og með 30. júní 2017, eða réttthafi sem fellur undir 2. mgr., skal eigi síðar en sex mánuðum frá gildistöku laga nr. 111/2016, sækja um ráðstöfun séreignarsparnaðar á grundvelli laganna.

9. gr.

Kostnaður við ráðstöfun viðbótariðgjalda.

Vörsluaðila séreignarsparnaðar er heimilt að taka gjald af rétthafa vegna kostnaðar við ráðstöfun iðgjalda rétthafa til lánveitenda eða við útgreiðslu á uppsöfnuðum viðbótariðgjöldum. Vörsluaðili skal draga gjald vegna kostnaðar frá iðgjaldi áður en því er skilað til lánveitenda eða frá útgreiðslu á uppsöfnuðum viðbótariðgjöldum.

Lánveitenda er heimilt að taka gjald af rétthafa vegna kostnaðar við ráðstöfun iðgjalda inn á höfuðstól láns og eftir því sem við á afborganir láns. Lánveitandi skal draga gjald vegna kostnaðar frá iðgjaldi áður en því er ráðstafað inn á lán.

10. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi er sett með stoð í 2. mgr. 6. gr. laga nr. 111/2016 og öðlast gildi 1. júlí 2017.

Fjármála- og efnahagsráðuneytinu, 19. júní 2017.

F. h. r.

Anna Valbjörg Ólafsdóttir.

Ingibjörg Helga Helgadóttir.