



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

Fylgiskjal með skattframtali árið

| | | |
|--------------------------|---------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | Nafn kaupanda | Kennitala |
| <input type="checkbox"/> | Heimili | Sveitarfélag |
| <input type="checkbox"/> | Nafn seljanda | Kennitala |
| <input type="checkbox"/> | Heimili | Sveitarfélag |

A Eign og verð

| | | |
|--|--------------------|--|
| Heiti/staðsetning eignar/skráningarnúmer | Dags. kaupsamnings | Afhendingardagur eignar |
| Kaup/söluverð | Útborgun á kaupári | Útborgun á næsta ári |
| | | Yfirt. skuldir og útg. sk.bréf sbr. B og C |

B Áhvílandi skuldir skv. kaupsamningi sem kaupandi yfirtekur þann árið

| | | | |
|-------------|-----------|-----------------------|-----------------------|
| Lánveitandi | Lánsnúmer | Vísitala við yfirtöku | Fjárhæð með verðbótum |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

C Skuldabréf sem seljandi tekur við en kaupandi afhendir þann árið

| | | | |
|-----------|-----------|------------------|---------|
| Útgefandi | Lánsnúmer | Fyrsti gjalddagi | Fjárhæð |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

D Nafn og kennitala fasteignasala og kaupár eignar

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Nafn og kennitala fasteignasala | Kaupár hinnar seldu eignar |
| | |

E Útreikningur söluhagnaðar

| | | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Söluverð | Söluakostnaður | Söluverð að frádragnum söluakostnaði |
| | | + |
| Kaupverð | Verðbreytingarstuðull (sjá bakhlið) | Framreiknað kaupverð |
| | X | - |
| Lækkun kaupverðs | Verðbreytingarstuðull (sjá bakhlið) | Framreiknuð lækkun |
| | X | + |
| | | Söluhagnaður |
| | | = |

Kaflar D og E eru aðeins fylltir út af seljanda

Ekki þarf að fylla út kafla E ef um er að ræða íbúðarhúsnæði sem seljandi var búin að eiga lengur en tvö ár og heildarrúmmál íbúðarhúsnæðis hans var innan við 600 m³ á söluvegi ef um einstakling er að ræða en 1200 m³ ef um hjón er að ræða.

Hafi eignin verið keypt fyrir árið 2001 þarf að framreikna kaupverðið (og lækkun kaupverðs) til ársloka 2001. Sjá skýringar og verðbreytingarstuðla á bakhlið eyðublaðsins.

Hafi kaupverðið verið fært niður vegna söluhagnaðar annarrar eignar færast lækkunin hér.

Athugasemdir varðandi skattalega meðferð söluhagnaðar (sjá skýringar á bakhlið)

| |
|--|
| |
| |
| |

Kaup og sala eigna sem ekki tengjast atvinnurekstri

Peir 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, dagsetningu kaupsamnings, yfirteknar skuldir og útgefinn skuldabréf. Þá skal seljandi tilgreina greidd sölulaun.

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 Kaup og sala hlutabréfa RSK 3.09. 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 með hagnaði.

Hagnaðar af sölu íbúðarhúsnæðis í eigu manna

Hagnaður af sölu íbúðarhúsnæðis í eigu manns er mismunur **söluverðs**, þegar sölukostnaður hefur verið dreginn frá, og **stofnverðs**, þ.e. byggingar- eða kaupverðs. Ákvæði um verðbreytingaleiðréttingar voru felld úr skattalögum í ársbyrjun 2002. 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. Þau tímamörk eru þó takmörkuð við að heildarrúmmál íbúðarhúsnæðis í eigu seljanda á söludegi sé ekki meira en 600 m³ hjá einstaklingi eða 1200 m³ 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, náttúruauðafi 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 færirst til lækkunar á stofnverði nýrrar íbúðar. Sé stofnverð nýju eignarinnar lægra en söluhagnaðinum nemur færirst mismunur sem fjármagnstekjur á kaupári nýju eignarinnar. Ef eignar er ekki aflað innan tilskilins tíma færirst 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 | Verðbreytingarstuðull |
|---------------|-----------------------|
| 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.