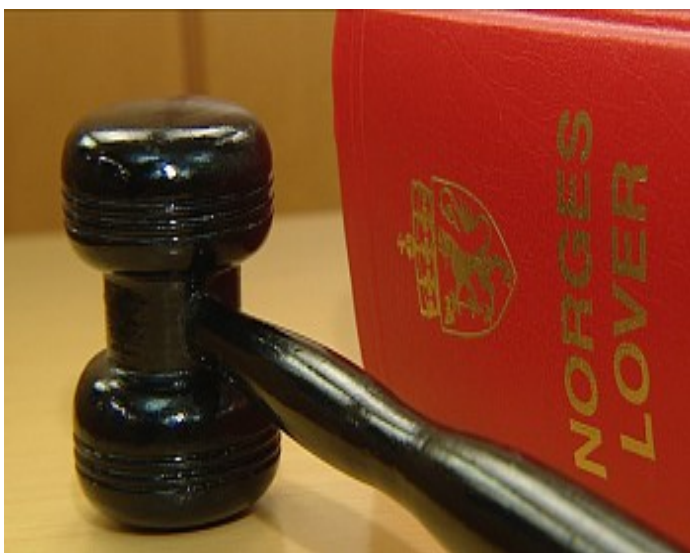


Dokument- avgift



Regler om fritak for dokumentavgift

Advokat Kjetil Rege

Januar 2016

Oversikt over reglene



Hvor finnes reglene om dokumentavgift?

Lov om dokumentavgift inneholder hjemmel for Stortinget til å fastsette regler om dokumentavgift. De nærmere avgiftsbestemmelser fremgår av Forskrift om dokumentavgift og av Stortingets vedtak om særavgifter til staten, kapittel 5565.

Kort oversikt over reglene

Tinglysing av eierskifte utløser 2,5 % dokumentavgift av eiendommens markedsverdi. Den som utsteder skjøte har ansvar for at riktig markedsverdi påføres skjøtet slik at riktig dokumentavgift blir fastsatt. Kartverket kontrollerer markedsverdien og returnerer skjøtet uten tinglysing hvis det er usikkert om det er påført for lav verdi. Kartverket kan også fastsette avgiften ved skjønn hvis den mener grunnlaget er for lavt. Det kan fastsettes tilleggsavgift ved unndragning av dokumentavgift.

Utgangspunktet er at alle eiendomsoverdragelser som tinglyses utløser dokumentavgift. De vanligste fritaksgrunnenene er hjemmelsoverføring mellom ektefeller, ved samlivsbrudd mellom samboere, ved arveandel for slektsarvinger, og ved fisjon fra aksjeselskaper. Ved førstegangsoverføring av nyoppført bolig betales kun dokumentavgift av tomteverdien.

Ny regel fra 2016

Fra 1/1-2016 er det innført fritak for overføringer ved omdanninger som kan gjennomføres med skattemessig kontinuitet. Etter tidligere regler gjaldt fritaket kun for omdanninger som kan gjøres med selskapsrettslig kontinuitet. Regelendringen er således en utvidelse av fritaksbestemmelsene. Et praktisk eksempel som nå kan falle inn under fritaksreglene er overføring av grunnbokshjemmel i forbindelse med omdanning fra enkeltpersonforetak til aksjeselskap.

Fritak fra dokumentavgift

Fritaksbestemmelsene i Stortingets avgiftsvedtak siteres nedenfor. Den nye endringen som er trådt i kraft fra 1/1-2016 fremgår av bokstav k.

§ 2. Fritatt for avgift er

- a) gaveandel i dokument som inneholder gave og lignende til det offentlige eller til stiftelser og legater med allmennyttige formål, eller til foreninger med allmennyttige formål som har styresete her i landet,
- b) dokument som overfører rettigheter til fast eiendom til utenlandske diplomatiske og konsulære misjoner,
- c) overføring av hjemmel til fast eiendom til Den nordiske investeringsbank og som er nødvendig for bankens offisielle virksomhet,
- d) egen sameieandel i den enkelte eiendom ved overtagelse av fast eiendom ved oppløsning av sameie,
- e) overføring av hjemmel til fast eiendom mellom ektefeller,
- f) ideell arveandel etter loven i den enkelte eiendom ved overtagelse av fast eiendom på skifte eller fra uskiftet bo. Forskudd på arv regnes ikke som arveandel og heller ikke testamentsarv i den utstrekning den overstiger lovens arveandel,
- g) overføring av hjemmel til fast eiendom til forrige hjemmelshaver eller dennes ektefelle, i forbindelse med salg etter reglene om tvangssalg,
- h) overføring av hjemmel til fast eiendom til NATO eller NATOs hovedkvarter i den utstrekning dette følger av internasjonale avtaler Norge er forpliktet av,
- i) overføring av hjemmel til fast eiendom mellom Kongen, Dronningen, den nærmeste arveberettigede til tronen i hvert etterfølgende slektsledd og disse personers ektefeller, samt disses felles barn som ikke er fylt 20 år ved utgangen av det år overføringen skjer,
- j) overføring av hjemmel til fast eiendom til testamentsarving dersom overføring av hjemmel til ny erverver tinglyses samme dag,
- k) overføring av hjemmel til fast eiendom ved omorganiseringer som kan gjennomføres med skattemessig kontinuitet etter skatteloven § 11-2 til § 11-5, § 11-11 og § 11-20 med tilhørende forskrifter. Omorganiseringen og tinglysingen av hjemmelen til fast eiendom må ha funnet sted etter 1. januar 2016.