

VEROHALLITUS
Verotuskeskus
PL 325
00052 VERO

Oikeusministeriö
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

LAUSUNTO
130/35/2010

15.03.2010

Oikeusministeriö

18.03.2010

del 4/41/2004

Viite / Diaarinumero
OM/4/41/2004
OM016:00/2004

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI SÄHKÖISTÄ KIINTEISTÖN
VAIHDANTAA, PANTTAUSTA JA KIRJAAMISMENETTELYÄ KOSKEVAKSI
LAINSÄÄDÄNNÖKSI**

Pyydettyä lausuntonaan Verohallitus toteaa seuraavaa.

Luonnoksessa ehdottaan, että maakaareen lisätään kiinteistön kauppaa, panttikirjaa ja kirjaamismenettelyä koskevat säännökset. Ehdotuksen mukaan kiinteistön kauppakirja voitaisiin tehdä sähköisesti maanmittauslaitoksen ylläpitämässä tietojärjestelmässä. Kauppa tehtäisiin sähköiselle lomakkeelle, jota tarkistettaisiin vuorovaikutteisesti muiden perusrekistereiden tiedoilla. Sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään liitettäisiin palveluja, jotka mahdollistaisivat sen, että kauppahinta ja varainsiirtovero maksetaan samaan aikaan kuin kauppa tehdään. Julkista kaupanvahvistajaa ei sähköisessä kaupassa käytettäisi ja kiinteistön luovutustiedot siirrettäisiin viranomaisille suoraan sähköisistä kauppakirjoista. Ostajan ei tarvitsisi hakea erikseen lainhuutoa, vaan lainhuudatus tulisi vireille kauppakirjan allekirjoittamisella.

Sähköinen kauppakirja ja panttikirja olisivat vaihtoehto perinteisille paperimuotoisille asiakirjoille.

Nykyinen varainsiirtoveromenettely perustuu itseverotukseen. Luovutuksensaaja maksaa veron oma-aloitteisesti verohallinnon tilille. Verotusmenettely ja veron suorittamisen valvonta on kytketty kirjaamiseen. Vero on suoritettava ennen lainhuudon tai kirjaamisen hakemista. Lainhuudon ja kirjaamisen hakemisen laiminlyönti ajallaan on sanktioitu viivästyskorotuksella. Nykymuotoisessa ympäristössä verotusmenettelyn kytkentä kirjaamismenettelyyn on ollut kumpaakin järjestelmää tukeva. Lainhuudot haetaan sanktioinnista johtuen ajallaan ja vero vastaavasti kertyy oikea-aikaisena.

Verohallinnon kannalta nykyinen menettely on varsin kustannustehokas, koska verotus perustuu itseverotusperiaatteelle ja varsinaisia maksuunpanopäätöksiä ei tarvita, jolloin toimintaympäristö ei ole vaatinut myöskään verohallinnolta tietojärjestelmien luomista.

Luonnoksen mukaan sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä edellytettäisiin, että varainsiirtovero on maksettu ennen kaupan allekirjoittamisesta tai että on annettu selvitys verovapauden perusteesta.

Kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä voidaan tarjota varainsiirtoveron maksuun liittyvä palvelu esimerkiksi verkkopankkipalvelujen muodossa.

Verotusmenettelyn kytkentä kirjaamisen menettelyyn perustuisi siten nykyjärjestelmän periaatteille. Varainsiirtoveron suorittaminen olisi osa samaan oikeustoimeen liittyvää kokonaisuutta ja asiakkaalla ei olisi tarvetta erilliseen asiointiin verohallinnon kanssa.

Verohallituksen käsityksen mukaan esitys on perusteltu. Varainsiirtoverotuksen valvontaa varten ei ole perusteltua rakentaa ja ylläpitää toista rinnakkaista tietojärjestelmää sähköisen kaupankäyntijärjestelmän lisäksi.

Varainsiirtoveron suorittamiseen mahdollisesti liittyvät tulkintatilanteet saattavat vaikuttaa sähköisen kaupankäyntijärjestelmän toimivuuteen. Toisaalta voidaan myös todeta, että sähköisen kauppakirjan siirrettävyys verohallinnolle omalta osaltaan muutoin joustavoittaa lausuntomenettelyä todellisissa tulkintatilanteissa.

Kaupankäyntijärjestelmän kautta kiinteistön omistusoikeuden luovutuksista saataisiin ajantasaiset tiedot eri viranomaisille. Verohallinto käyttää tietoja muun muassa kiinteistöverotuksessa ja luovutusvoittoverotuksessa. Tietojen laadulla on suuri merkitys ja oletettavasti sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kautta välitettävän tiedon laatu on parempaa kuin kaupanvahvistajan ilmoitusten perusteella saatavien tietojen laatu. Verohallinnon tietotarpeisiin liittyvät tarkemmat kysymykset ratkaistaneen erikseen maanmittauslaitoksen ja verohallinnon kesken. Mietintöön tältä osin sisältyvässä säännöshedotuksessa (Maakaari 9a luku 13 §) saajataho on organisatorisesti rajattu verovirastoksi. Tässä suhteessa verovirasto nimike tulisi korvata Verohallinto-nimikkeellä verohallinnosta annetun lain 1 luvun 1 §:n mukaisesti.

Pääjohtaja


Mirjami Laitinen

Ylitarkastaja


Jarmo Mattsson