

Valtiovarainministeriölle**ASIA: LAUSUNTO MUISTIOSTA YHTEISÖJEN TULOLÄHDEJAON POISTAMISESTA****VIITE: VALTIOVARAINMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 30.6.2017 Dnro VM123:00/2016**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua muistiosta yhteisöjen tulolähdejaon poistamisesta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratotalyhtiöiden johtava edunvalvonta- ja palvelujärjestö. KOVAN jäseninä on kunnallisia vuokratotalyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokratotalyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOVALLA on nyt 29 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 176 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja yli 300 000 ihmiselle. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa 45 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAN jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2017 yhteensä lähes 5 600 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2017 aikana yli 3 200 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAN jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2017 ovat yli 1 150 miljoonaa euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAN jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa kohtuulliseen asumiseen.

Yleistä

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry toteaa, että yhteisöjen tulolähdejaon poistamista koskeva esitys on ongelmallinen useimpien yleishyödyllisten vuokratotalyhteisöjen kannalta. Nämä yhteisöt toimivat niin sanotulla omakustannusperiaatteella eikä niiden tavoitteena ole tehdä voittoa eikä jakaa osinkoja omistajilleen. Yhteisöt ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemiä yleishyödyllisiä yhteisöjä. Kuntien vuokratotalyhtiöt katsotaan automaattisesti yleishyödyllisiksi toimijoiksi niiden omistajien aseman vuoksi. Yleishyödyllisyys-status on elinehto sille, että vuokratotalyhteisö voi saada valtion täytetäkäämisiä korkotukilainoja ja lainoihin liittyviä avustuksia.



Kiinteistöliiketoiminta ja vaikutukset vuokratuloyhteisöihin

Muistiossa ehdotetaan elinkeinoverolain soveltamisalan laajentamista kiinteistöliiketoimintaan. Elinkeinoverolain säätämisen jälkeen oikeuskäytännössä katsottiin laajakin vuokraustoiminta kuuluvaksi tuloverolain (TVL) mukaiseksi tulolähteeksi. Koska laaja vuokraustoiminta on luonteeltaan lähellä liiketoimintaa, ehdotetaan elinkeinoverolain soveltamisalaan lisättäväksi kiinteistöliiketoiminta.

Kiinteistöliiketoimintaa ei määritellä pykäläehdotuksessa eikä sen perusteluissa mitenkään. Kiinteistöliiketoiminnan piiriin kuuluisivat elinkeinotoiminnan yleiset kriteerit täyttävä kiinteistöjen käyttö tulonhankinnassa.

Säännöskohtaisissa perusteluissa kriteeriksi esitetään vuokraustoiminnan laajuutta, aktiivisuutta ja investointeihin perustuvaa liikeriskiä. Määritelmät ovat epäselviä ja tulkinnanvaraisia.

Lainsäädännön tulisi olla jo säädettäessä riittävän yksiselitteistä, jotta verovelvollinen voi lain perusteella havaita velvoitteensa ja oikeutensa. Muistiossa esitetty tapa esittää asia ei täytä perustuslain asettamia vaatimuksia. Mikäli EVL 1 § 1 momenttiin ei tehdä esitettyä muutosta, muuttuisi vain yhteisön harjoittama laaja vuokraustoiminta elinkeinotoiminnaksi ehdotetun kolmannen momentin rajoituksin.

KOVAn jäsenyhteisöistä pääosa vuokratuloyhteisöistä kuuluu nykyisellään TVL:n soveltamisen piiriin. Jäsenyhteisömmme ovat yleensä osakeyhtiöitä tai säätiöitä. Yhteisöt eivät kuitenkaan ole TVL 20 §:n mukaisia verovapaita yhteisöjä.

Suurin osa kuntien omille vuokratuloyhtiöilleen lainaamista varoista on omapääomaehtoisia tertiäärilainoja (niin sanottuna etuyhteydessä olevalta osapuolelta otettuja lainoja). Eli, kunta on antanut kuntakonserniin kuuluvalla vuokratuloyhteisölle lainaa, jota yhteisö on käyttänyt esimerkiksi valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa uudistuotanto- tai perusparannushankkeiden omarahoitusosuuksiin. Näitä konsernilainoja vuokratuloyhteisöllä voi olla jopa satojen miljoonien eurojen arvosta. Näiden lainojen laina-aika on noin 40 vuotta ja niissä korkotaso on selvästi korkeampi kuin lyhytaikaisemmissa markkinaehtoisissa lainoissa, yleensä neljä (4) prosenttia.

Vuokratuloyhtiöiden siirtyminen TVL:n piiristä EVL:n piiriin vaikuttaisi käytännössä kaikkiin kuntien vuokratuloyhtiöihin negatiivisesti, koska niillä on ARA-järjestelmän rakenteesta johtuen tyypillisesti näitä omistajan antamia omarahoitusosuuksilainoja, ja yhtiöt ovat järjestelmästä johtuen lähtökohtaisesti pienellä omavaraisuusasteella toimivia.

ARA:n määrittelemät yleishyödylliset vuokratuloyhtiöt on tähän mennessä vapautettu tuloverosta Asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain mukaisesti. Sen perusteella nämä vuokratuloyhtiöt voivat tällä hetkellä lain mukaisesti käytännössä järjestellä verotettavan tuloksensa nolnaan. Jos yleishyödylliset vuokratuloyhtiöt siirrettäisiin kategorisesti EVL:n piiriin, nyt nämä verotuksessa vähennyskelpoiset, etuyhteydessä olevalta osapuolelta otettujen lainojen korkokulut muuttuisivat vähennyskeltottomiksi. Tämä aiheuttaisi vuokratuloyhtiöille merkittäviä määriä verotettavaa tuloa, mikä puolestaan nostaisi yhtiöiden asukkailta perimää omakustannusvuokraa. Tilanne johtaisi käytännön ristiriitaan, jossa yhtiön kirjanpidollinen tulos näyttäisi noltaa, mutta verotuksellinen tulos olisi ylijäämäinen. Toinen, edelliselle seuraukselle vaihtoehtoinen seuraus yhtiöiden siirtämisestä EVL:n piiriin olisi se, että yhtiöt joutuisivat tekemään vuosittaisia suuria kirjanpidollisia tappioita, mikä käytännössä veisi yhtiöt nopeasti tilanteeseen, joissa niiden omat pääomat on menetetty.

KOVA huomauttaa, että vuosina 1993-2004 valtion myöntämiä aravalainoja on välitetty kuntien kautta niiden omistamille vuokratuloyhtiöille, jolloin nämäkin lainat muuttuisivat vähennyskeltottomiksi, vaikka ne käytännössä ovat Valtiokonttorin lainoja. Näitä lainoja vuokratuloyhtiöillä voi olla edelleen satojen miljoonien eurojen arvosta.



15.9.2017

Elinkeinoverolaki soveltuu edellä kuvatuista syistä erittäin huonosti etenkin kuntien omistamille vuokratilayhteisöille, sillä elinkeinoverotuksessa konsernin sisäisiin lainoihin liittyvät korot eivät ole vuokratilayhteisöille verotuksessa vähennyskelpoisia. Konsernilainoihin liittyvien, yhteisön maksamien korkojen määrä voi olla vuodessa jopa kymmeniä miljoonia euroja yhtiötä kohden.

KOVA vastustaa EVL 1 § 1 momentin muuttamista.

KOVA esittää, että EVL 1 § uutta 3 momenttia täydennettäisiin siten, että momenttiin lisättäisiin uusi virke:

”Edellä 2 momentissa säädettyä ei sovelleta myöskään asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain (L 1219/2014) 1 § 2 momentissa tarkoitamaan yhteisöön.”

Elinkeinoverolain soveltamisala

TVL 3 §:ssä määritellään yhteisön käsite. Kaikkien tulojen katsominen elinkeinotoiminnan tuloksi sopii huonosti joidenkin yhteisöjen verotukseen. Esityksen mukaan julkisyhteisön, seurakunnan ja muun uskonnollisen yhteisön, yliopiston, ulkomaisen kuolinpesän, yleishyödyllisen yhteisön, asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toimintaa verotetaan EVL:n mukaan vain 1 § 1 momentin mukaisesta liiketoiminnasta.

Nyt esitetty kiinteistöliiketoiminnan käsitteen lisääminen EVL 1 § 1 momenttiin aiheuttaisi kuitenkin sen, että yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöomistukset muuttuvat automaattisesti elinkeinotoiminnaksi.

Tällainen muutos ei ole järkevä.

KOVA vastustaa ARA:n määrittelemien yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöliiketoiminnan muuttamista elinkeinotuloksi.

Voimaantulo

KOVA pitää perusteltuna, että tulolähdejaon poistamista koskeva muutos tulisi voimaan aikaisintaan verovuoden 2019 alusta lukien.

Helsingissä 15.9.2017,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi