



8.8.2012

Lausuntopyyntöne 26.6.2012

HALLITUKSEN ESITYSLUONNOS VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTTAMISESTA

Valtiontalouden kehyspäätöksessään vuosille 2013 – 2016 hallitus päätti osana valtiontaloutta vahvistavia toimia korottaa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistö-osakeyhtiöiden varainsiirtoveroprosenttia arvopaperien yleisestä 1,6 prosentin verokannasta 2,0 prosenttiin. Lisäksi päätettiin, että velkaosuus lisätään veropohjaan.

Fiskaalisten tavoitteiden lisäksi muutoksia perustellaan sillä, että esityksellä vähennettäisiin suoraan ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön luovutuksen varainsiirtoverorasituksen eroa.

Yhtiölainan käsittely

Veron perusteen määrittelyä esitetään muutettavaksi kiinteistöosakkeiden luovutusten osalta siten, että vero laskettaisiin vastikkeesta lisätyn osakkeisiin kohdistuvalla yhtiön velalla, joka osakkaalla on yhtiöjärjestyksen määräyksen, yhtiökokouksen päätöksen tai muun sopimuksen tai sitoumuksen perusteella oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle.

Yhtiölainan lukeminen vastikkeeseen koskisi erityisesti asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa velkaosuudet on kohdistettu ja voidaan kohdistaa osakkeille.

Ns. tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiölainat luettaisiin vastikkeeseen vain, jos osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus yhtiölle myös muun sopimuksen kuin yhtiöjärjestyksen perusteella. Maksuvelvollisuuteen rinnastettaisiin myös se, että yhtiölaina on tosiasiassa suoritettu luovutuksen yhteydessä.

Tilanteita, joissa yhtiölaina on sopimusperusteisesti kohdistettu osakkeille ns. tavallisissa kiinteistöyhtiöissä, on erittäin vähän. Esitetty säätely johtaisi veron perusteen määrittelyn huomattavaan monimutkaistumiseen osakkeiden luovutustilanteissa. Kuten esitysluonnoksessakin on todettu, ns. tavallisten kiinteistöyhtiöiden yhtiövelkojen jättämisellä veroperusteen ulkopuolelle ei olisi veron tuoton kannalta mitään merkitystä. Mahdollisiin väärinkäytöstilanteisiin voitaisiin puuttua varainsiirtoverolain 37 §:n veronkiertosäännöksen perusteella.

Yhtiölainan lukeminen verolliseen luovutushintaan on vastoin varainsiirtoverolain perusperiaatetta. Veron perusteen tulisi edelleenkin olla luovutussopimuksessa so-

Talouspolitiikka
Tero Honkavaara

8.8.2012

vittu kauppahinta eli osakkeen käypä arvo luovutushetkellä. Kiinteistöosakkeen velaton hinta ei ole sen käypä arvo.

Mikäli yhtiölainat kuitenkin luetaan veron perusteeseen, tulee muutoksen koskea ainoastaan asunto-osakeyhtiöitä ja muita keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Kiinteistöosakkeiden myynti rakentamisvaiheen aikana

Ehdotetun 20 §:n 5 momentin mukaan, kun yhtiön osakkeita myydään rakentamisvaiheen aikana, vero laskettaisiin kauppahinnasta lisättynä luovutettuja osakkeita vastaavalla osuudella yhtiön kaikista veloista silloin, kun rakennus on valmistunut ja se on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämä vastaisi käytännössä osakkeiden omistusoikeuden siirtohetkeä.

Rakentamisvaiheen aikana tapahtuvaa luovutusta koskevaa säännöstä sovellettaisiin esityksen mukaan myös muiden kuin keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä vastikeperusteista, mikä on tilanne ei-keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tapauksessa, velat olisi viime kädessä kohdennettava luovutettujen osakkeiden lukumäärän suhteessa kaikkiin yhtiön osakkeisiin.

Esitysluonnoksen perustelut johtaisivat siihen, että ns. tavallisen kiinteistöosakeyhtiön velat olisi luettava veron perusteeseen, jos luovutus toteutetaan rakentamisvaiheen aikana. Jos taas kyseessä on ns. vanhojen osakkeiden luovutus, niin yhtiölainoja ei pääsäännön mukaan lisätä luovutushintaan. Koska tätä epäneutraalia verokohtelua ei liene tarkoitettu, tulee esityksen perusteluja muuttaa tältä osin.

Luovutuksensaajan suoritus liikeosakkeiden kaupassa

Esitetyn uuden 20 §:n 1 momentin mukaan arvopaperien luovutusten yleistä veron laskentaperustetta muutettaisiin siten, että vastikkeeseen luettaisiin myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen.

Tältä osin esitys on hallituksen kehyspäättöksen vastainen. Kuten esityksen perusteluissakin on todettu, valtiontalouden kehyspäättöksellä päätettiin ainoastaan korottaa kiinteistöyhtiöiden varainsiirtoveroprosenttia sekä lisätä kiinteistöyhtiöiden yhtiölainat veron perusteeseen.

Esitys tarkoittaisi toteutuessaan sitä, että varainsiirtovero pitäisi maksaa myös eräistä muista suorituksista kuin kauppahinnasta. Tämä huomattava veropohjan laajennus kohdistuisi myös liikeosakkeiden kaappoihin. Esitys kiristäisi kohtuuttomasti tavanomaisten yrityskauppojen varainsiirtoverotusta. Yrityskaupoissa lähes säännönmukainen tilanne on se, että ostajataho sitoutuu kohdeyhtiön velkojen uudelleenrahoitukseen (esim. ostajan järjestämä uusi laina kohdeyhtiölle, jolla maksetaan vanhat lainat pois).

Talouspolitiikka
Tero Honkavaara

8.8.2012

Näissä uudelleenrahoitustilanteissa ei ole kyse kohdeyhtiön osakkeista maksettavasta vastikkeesta eikä näitä suorituksia tule lukea veron perusteeseen.

Edellä mainituilla perusteilla esitetty muutos 20 §:n 1 momenttiin tulee poistaa.

Kunnioittavasti

Elinkeinoelämän keskusliitto EK
Talouspolitiikka

Jussi Mustonen
Johtaja