

Valtiovarainministeriö

valtiovarainministerio@vm.fi

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTTAMISESTA

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa hallituksen esitysluonnokseen varainsiirtoverolain muuttamisesta. Lausuntonaan KHT-yhdistys – Föreningen CGR ry (jäljempänä KHT-yhdistys) esittää kunnioittavasti seuraavaa.

Yleistä

Hallituksen esitysluonnoksessa esitetään kolmea merkittävää muutosta varainsiirtoverolakiin. Luonnoksessa esitetään uutta verokantaa kiinteää omaisuutta omistavien tai hallinnoivien yhtiöiden osakkeiden luovutuksiin, veron perusteena olevan vastikkeen käsitteen laajennusta ja tiettyjen ulkomaisten arvopaperien saattamista varainsiirtoverolain soveltamisen piiriin. Ehdotukset liittyvät toisiinsa ja muodostavat kokonaisuuden, jolla pyritään myös estämään veron välttämismahdollisuudet.

Ehdotus perustuu hallituksen valtiontalouden kehyspäätökseen vuosille 2013 – 2016, joten muutoksen perusteena on verotulojen keräämis- eli fiskaalinen tavoite. Ehdotus on sisällöltään laajempi kuin ko. päätöksessä sovittu muutos varainsiirtoverolakiin. Kysymyksessä on kuitenkin kokonaisuus, joten ehdotusta voidaan puoltaa tällä perusteella.

Varainsiirtovero on oma-aloitteisesti maksettava vero, jolloin lailta voidaan edellyttää selkeyttä ja täsmällisten käsitteiden käyttöä. Verovelvollisen olisi kyettävä tietyllä hetkellä oma-aloitteisesti ratkaisemaan veron perusteen suuruus, joten laissa olisi vältettävä tulkinnallisia määritelmiä ja käsitteitä. Tämän vuoksi KHT-yhdistyksen mielestä esityksen perusteluissa olisi avattava enemmän näiden käsitteiden ja määritelmien sisältöä. Tällaisia tulkinnallisia määritelmiä ja käsitteitä sisältyy etenkin ulkomaisen arvopaperin ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmiin. KHT-yhdistyksen mielestä on hyvä, että verolainsäädännössä käsitteitä käytettäisiin johdonmukaisesti. Siten on perusteltua, että nämä määritelmät vastaavat elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6b §:ssä olevaa tavallisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmää. Kun oikeuskäytäntöä tästä määritelmästä ei vielä juurikaan ole kertynyt, olisi perusteltua, jos joko lakitekstissä tai esityksen perusteluissa pyritäisiin määritelmän sisältöä avaamaan enemmän. Yhtiön toiminnan luonteen muuttuminen voi olla pelkästään väliaikaista.

Ulkomainen arvopaperi

Esityksessä ehdotetaan, että sellaisen ulkomaisen yhtiön, jonka toiminta on tosiasiallisesti kiinteistöyhtiöiden osakkeiden tai kiinteistöjen suoraan tai välillistä omistamista tai hallintaa pääasiallisesti, osakkeiden luovutus olisi varainsiirtoveron kohteena. Esityksen tarkoituksena on estää varainsiirtoveron kiertäminen hyödyntämällä ulkomaisia holdingyhtiöitä. Sääntelyn tiiviyn kannalta tavoite on ymmärrettävä. KHT-yhdistys kiinnittää huomiota siihen, että tässäkin tilanteessa voi olla hyvin tulkinnallista ja työlästä selvittää se, onko ulkomainen yhtiö säännöksen tarkoittama yhtiö. Kun säännöksen soveltamisen edellytyksenä on, että yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, voi joissakin tilanteissa säännöksen soveltuminen olla tulkinnallista. Kun säännöksen soveltumisedellytyksenä on, että yhtiö tosiasiallisesti omistaa suoraan tai välillisesti kuvatun määrän kiinteää omaisuutta, olisi säännöksessä tai sen perusteluissa syytä todeta, että osuus kokonaisvaroista lasketaan omaisuuden käypien arvojen perusteella.

Veron perusteen yleinen laajentaminen

Ehdotuksessa esitetään lain 20.1 §:ä muutettavaksi siten, että veron perusteeseen kuuluisivat myös luovutuksensaajan muulle kuin myyjälle tekemät suoritukset tai suoritusvelvoitteet, joista hän ottaa vastatakseen luovutussopimuksen ehtojen mukaan luovuttajalle tai muulle taholle. Ehdotuksen perusteena on aikaisemman oikeustilan palauttaminen ja veron perusteen saattaminen vastaamaan luovutuksensaajan omistusoikeudesta kokonaisuudessaan suorittamaa määrää. Tältä osin esityksen perustelut ovat varsin suppeat, vaikka kysymyksessä on veron perusteen yleinen laajentaminen.

Ehdotuksen perustelut ovat varsin suppeat, vaikka kysymyksessä olisi veron perusteeseen tehtävän lisäyksen yleissäännöstä. Tämän lisäksi esityksen perusteluissa olisi järkevää olla esimerkkejä niistä suorituksista tai suoritusvelvoitteista, joita ehdotettu muutos koskisi.

Kiinteistöjä omistavan yhtiön veron peruste ja verokanta

Ehdotuksen keskeinen osa on ainakin perustelujen laajuuden ja verotuotto-odotusten perusteella yhtiölainaosuuden lisääminen veron perusteeseen, kun luovutuksen kohteena on asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tai tietynlaisen tavallisen kiinteistö-osakeyhtiön osakkeita. Vaikka ehdotuksen peruste on poliittinen, asiallisesti tarkoituksena on saada veron peruste yhtäläiseksi suorien kiinteistökauppojen kanssa. Tässä mielessä ehdotus on johdonmukainen. Se merkitsee kuitenkin, kuten edellä on todettu, asumisen kustannuksien kasvamista. Asumisen kustannuksiaahan kasvattaa myös asuntolainakorkojen vähennysoikeuden asteittainen rajoittaminen.

Ehdotuksessa esitetään, että veron perusteeseen ei lueta niitä yhtiön velkoja, joita osakas ei ole oikeutettu maksamaan pois lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena ja joita ei voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Ehdotus on järkevä ja mielekäs, koska osuuksia näiden lainojen määrästä ei osakas voi lukea osakkeidensa hankintameno.

Ehdotuksen mukaan myytäessä osakkeita rakentamisvaiheen aikana lisättäisiin veron perusteeseen osakkeita vastaava osuus yhtiön kaikista veloista silloin, kun luovutuksen kohde on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi. Ehdotus voi joissakin tilanteissa merkitä, että veron peruste on rakentamisvaiheen osakeluovutuksissa korkeampi kuin myöhemmin tehtävissä luovutuksissa, jos yhtiöllä on sellaista velkaa, jota ei voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Tällainen tilanne on tosin asunto- ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä harvinainen, mutta tavallisissa kiinteistöyhtiöissä se voi olla mahdollinen. Tällainen yhtiö saattaa rakennuksen rakentamisvaiheen aikana esimerkiksi hankkia muuta omaisuutta velkarahalla. Ehdotuksen mukaan myös tällainen velan osuus ilmeisesti lisättäisiin myös veron perusteeseen. Tämä merkitsisi poikkeusta ehdotuksen yleislinjaan.

Esityksessä ehdotetaan, että tosiasiallisesti kiinteistöyhtiöiden osakkeiden tai kiinteistöjen suora tai välillistä omistamista tai hallintaa pääasiallisesti harjoittavan holdingyhtiön osakkeiden luovutus olisi korkeamman 2,0 prosentin verokannan piirissä. Kuten esityksen perusteluissa todetaan, voi jossakin tilanteissa olla tulkinnallista ratkaista, onko yhtiö säännöksessä tarkoitettu yhtiö. Tällainen tilanne on esimerkiksi, kun yhtiön liiketoiminta lakkaa tai luovutetaan ja yhtiö jää kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita omistavaksi yhtiöksi. Tuloverotuksessa tällainen yhtiö ei ole käytännössä välittömästi muuttunut kiinteistöjä välillisesti omistavaksi yhtiöksi. Esityksen perusteluissa olisi KHT-yhdistyksen mielestä tarpeellista ottaa kantaa siihen, onko varainsiirtoverotuksessa yhtiön luonteen muutosta koskeva tulkinta erilainen. Tällä on verovelvollisen oikeusturvan kannalta oleellinen merkitys. Tämä ongelma nousee esiin myös, kun tällaisen yhtiön osakkeita luovutetaan ulkomaiselle luovutuksensaajalle, koska tällöin myyjä on velvollinen perimään veron luovutuksensaajalta. Luovuttajan olisi tiedettävä luovutussopimuksen tekohetkellä velvollisuutensa sisältö.

Esityksessä ehdotetaan korkeamman 2,0 prosentin varainsiirtoverokannan säätämistä kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksille. Perusteena esitetään, että näin näiden osakkeiden varainsiirtoverorasitus lähenee kiinteistöjen varainsiirtoverorasitusta. KHT-yhdistyksen mielestä suositelta-vampaa olisi, että verokantojen yhdistäminen tapahtuisi alentamalla kiinteistöjen verokantaa. Tavoiteltavaa olisi, että varainsiirtoverokantoja olisi vain yksi; tämä voisi merkitä myös sitä, että ”turha” kiinteistöjen yhtiöittäminen vähenisi. Korkeampi verokanta yhdessä veroperusteen laajentamisen kanssa merkitsee asumisen kustannusten nousua, mitä ei voida pitää perusteltuna.

Helsingissä 8. elokuuta 2012

KHT-YHDISTYS – FÖRENINGEN CGR RY



Hannu Pellinen
puheenjohtaja