



Valtiovarainministeriö

VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTTAMINEN

Ehdotetut muutokset

Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden sekä asunto-osuuskunnan osuuksien luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero korotettaisiin 1,6 prosentista 2 prosenttiin. Sama koskisi sellaisen osakeyhtiön osakkeiden luovutusta, jonka toiminta pääasiallisesti käsittää kiinteistöjen omistamista tai hallintaa sekä sellaisen osakeyhtiön osakkeiden ja ulkomaisen yhteisön arvopaperien luovutusta, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti edellä mainittujen osakkeiden ja osuuksien tai niiden ja Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa.

Lisäksi muutettaisiin arvopaperien luovutuksia yleisesti koskevaa säännöstä veron laskentaperusteesta. Vastikkeeseen luettaisiin myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona. Edelleen vastikkeeseen luettaisiin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen. Kiinteistöosakkeiden luovutuksissa vero laskettaisiin vastikkeesta lisättynä osakkeisiin kohdistuvalla yhtiön velalla, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle tai jonka osakas on luovutuksen yhteydessä maksanut. Rakentamisaikana myydystä osakkeesta vero laskettaisiin vastikkeesta lisättynä luovutettuja osakkeita vastaavalla osuudella yhtiön kaikista veloista.

Velkaosuuden kohtelua koskevaa uudistusta perustellaan esityksessä kiinteistöjen suoran omistuksen ja yhtiön kautta tapahtuvan omistuksen neutraalisuudella sekä sillä, että asunto-osakeyhtiöstä asunnon ostavat ovat eriarvoisessa asemassa riippuen siitä, miten rakentaminen on rahoitettu. Verokannan korottamisen tavoite on lähinnä fiskaalinen.

Toimivat asuntomarkkinat edellytys työvoiman saatavuudelle

Osaavan työvoiman saatavuus on elinkeinoelämän kannalta yksi keskeisimmistä tekijöistä. Työvoiman saatavuus edellyttää sen liikkuvuutta. Työvoiman liikkuvuuden kannalta taas olennaisia ovat toimivat asuntomarkkinat ja asuntojen saatavuus; kohtuuhintaisten asuntojen puute rajoittaa jo nyt työvoiman saatavuutta pääkaupunkiseudulla. Varainsiirtoverokannan korotus sekä sen laskentaperusteeseen ehdotetut muutokset kohdistuisivat sekä omistusasuntotuotantoon että vuokra-asuntotuotantoon ja johtaisivat omistusasunnon ostajien sekä vuokralaisten lisäkustannuksiin. Myös liiketilojen rakennuttajien kustannukset kasvaisivat.



LAUSUNTO

8.8.2012

Kustannusten nousu on tietyissä tilanteissa merkittävä. Kun talouteen kohdistuu muutenkin suuri epävarmuus, ja uusien rakennusten aloitusten arvioidaan vähenevän, muutoksen ajankohtaa ei voi pitää onnistuneena. Keskuskauppakamari katsoo, ettei muutosta tulisi toteuttaa tässä tilanteessa.

Varainsiirtoveron vaikutus talouskasvuun

Eri verolajeilla on talouskasvuun erilainen vaikutus. Vähiten haitallisina pitkän aikavälin talouskasvulle on tutkimuksissa yleensä pidetty kulutusveroja. Varainsiirtoveroa on sen sijaan pidetty erittäin vääristävänä. Esimerkiksi OECD:n talouskasvua käsittelevän tutkimuksen loppuraportissa (Johansson Å. et al, "Taxation and Economic Growth", 2008) arvioidaan, että varainsiirtoveron vääristävä vaikutus on merkittävä. Varainsiirtovero voi estää kotitalouksia muuttamasta silloin, kun se olisi tarpeen ja vero kohdistuu erityisesti niihin, joiden on muutettava toistuvasti esimerkiksi työn perässä. Varainsiirtovero vähentää asuntojen vaihdantaa ja heikentää siten asuntomarkkinoiden tehokkuutta. Varainsiirtoverosta luopumiseen tai sen alentamiseen ei liene mahdollisuuksia valtiontalouden tilanteen vuoksi, mutta tilannetta ei tulisi myöskään vaikeuttaa korottamalla verokantaa. Asuntomarkkinoiden toimivuudella on laajat heijastusvaikutukset yhteiskuntaan, eikä toimivuutta tulisi heikentää verokannan korottamisella.

Muita näkökohtia

Uudistus johtaisi siihen, että varainsiirtoverotuksessa olisi kahden sijaan kolme verokantaa, mikä monimutkaistaisi varainsiirtoverotuksen rakennetta. Esitys sisältää myös joitakin tulkinnallisia määritelmiä. Tulkintaongelmia voi syntyä esim. veron perusteeseen luettavan suoritusveloitteen määrittelystä. Sitä olisi syytä selvittää esityksen perusteluissa.

KESKUSKAUPPAKAMARI

Terhi Järvikare
Johtaja