

8.8.2012

Valtiovarainministeriö
valtiovarainministerio@vm.fi

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta, VM055:00/2012

Lausunnonantajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry edustaa kiinteistöjen ja infrastruktuurin ammattimaisia omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatioita. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

Yleistä

Ehdotetun sääntelyn tavoitteena on fiskaalisten etujen turvaaminen sekä suoraan ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön luovutuksen varainsiirtoverorasituksen eron kaventaminen.

Valtiontalouden kehyspäätöksessään vuosille 2012 – 2016 hallitus päätti osana valtiontaloutta vahvistavia toimia korottaa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden varainsiirtoveroprosenttia arvopaperien yleisestä 1,6 prosentin verokannasta 2,0 prosenttiin. Lisäksi päätettiin, että velkaosuus lisätään veropohjaan. Muutoksen arvioitiin lisäävään veron tuottoa 80 miljoonalla eurolla.

Kiinteistöyhtiöiden korotetusta verokannasta säädettäisiin 20 §:ään otettavassa uudessa 3 momentissa ja yhtiölainan lukemisesta veron perusteeseen uusissa 4 ja 5 momentissa.

Korotettua verokantaa ja yhtiölainaosuuden käsittelyä koskevia muutoksia sovellettaisiin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden

8.8.2012

osakkeiden sekä asunto-osuuskunnan osuuksien omistajanvaihdoksiin. Sekä verokantaa että yhtiölainaosuuden käsittelyä koskevia muutoksia sovellettaisiin myös muiden kiinteistöyhtiöiden omistajanvaihdoksiin. Muutoksen ulottaminen ei-keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin tuo säännösten soveltamisen piiriin esimerkiksi liiketoimintaa harjoittavien konsernien käyttöomaisuuskiinteistöjä hallitsevat yhtiöt samoin kuin kiinteistösijoitusyhtiöt, joiden liiketoiminnallisia tarpeita toiminnan harjoittaminen keskinäisen kiinteistöyhtiön muodossa ei palvele.

Veron perustetta koskeva muutosehdotus koskisi ehdotuksen perusteluiden mukaan tilannetta, jossa luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen velan, ja sitoumus perustuu luovutussopimuksen nimenomaiseen ehtoon.

Kiinteistöyhtiöiden kohdalla ehdotuksen lähtökohta on lukea yhtiölaina osaksi vastiketta tätä laajemmin siten, että osakkeista maksettuun vastikkeeseen, josta vero lasketaan, luettaisiin varsinaisen kauppahinnan lisäksi sellainen luovutettaviin osakkeisiin kohdistuva yhtiön velka, joka osakkaalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle, vaikka luovutussopimuksessa ei ole asiasta nimenomaista ehtoa. Edelleen perusteluissa todetaan, että huomioon otettaisiin ne velat, jotka kohdistuvat ostettuihin osakkeisiin ja jotka ostajalla on oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle, ei sen sijaan muita yhtiön taseessa olevia velkoja tai muita vieraan pääoman eriä. Huomioon ei otettaisi niitä yhtiön velkoja, joita osakas ei ole oikeutettu maksamaan pois lainaosuutena tai rahoitusvastikkeena ja joita ei siten voida kohdistaa tiettyihin osakkeisiin. Näitä ovat esimerkiksi yhtiön hoitotalouden tasapainottamiseen ottamat lainat.

Lausunto

RAKLI on toimittanut ministeriölle aikaisemmin yhdessä Rakennusliitto ry:n ja Rakennusteollisuus RT ry:n kanssa allekirjoitetun muistion, jossa on esitetty järjestöjen kielteinen kanta muutosesitykseen. Erityisesti järjestöt ovat vastustaneet velkaosuuden lisäämistä veropohjaan muun muassa sillä perusteella, että esimerkiksi velkaisten kiinteistöyhtiöiden myyntijärjestelyt vaikeutuisivat.

8.8.2012

Valmistelun aikana perustelutekstiin on lisätty edellä selostettu periaate, jonka mukaan huomioon ei otettaisi yhtiön taseessa olevia velkoja tai muita vieraan pääoman eriä. RAKLI katsoo, että lisäys selkiyttää huomioon otettavan velan käsitteen määrittelyä ja kannattaa edellä mainittua perustelutekstiin tehtyä lisäystä.

RAKLI katsoo, että ehdotetulla sääntelyllä saavutettavat fiskaaliset tavoitteet sekä suoraan ja välillisesti yhtiön kautta omistetun kiinteistön luovutuksen varainsiirtoverorasituksen eron kaventaminen ovat sinänsä perusteltuja syitä ehdotetulle sääntelylle, mutta pidämme valitettavana kiinteistöosakkeiden transaktiokustannusten lisääntymistä.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry



Helena Kinnunen
toimitusjohtaja



Johanna Aho
lakimies