

VERONMAKSAJAIN KESKUSLIITTO RY
Kalevankatu 4
00100 HELSINKI

LAUSUNTO
8.8.2012

Verohallinto

PL 325
00052 VERO

E-mail valtiovarainministerio@vm.fi

Viite Lausuntopyyntö 26.6.2012 VM055:00/2012

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTTAMISEKSI

Yleistä

Kiinteistön suoraa omistusta ja kiinteistön omistamista yhtiön kautta kohdellaan varainsiirtoverotuksessa eri tavoin. Varainsiirtovero kiinteistöyhtiön osakkeen kauppahinnasta on 1,6 % ja kiinteistön kauppahinnasta 4 %. Esitysluonnoksella tuota eroa pienennetään korottamalla kiinteistöyhtiön osakkeen luovutuksesta maksettava varainsiirtovero 2,0 prosentiksi. Kohtuullista olisi pienentää eroa laskemalla saman aikaisesti kiinteistön kauppahinnasta maksettavaa varainsiirtoveroa.

Asuinkiinteistöjen kauppahinnat ovat noin puolet asuinhuoneistojen kauppahinnoista, joten asuinkiinteistöjen varainsiirtoveron alentaminen 0,4 prosenttiyksiköllä alentaisi valtion verotuloja noin puolet siitä, mitä asunto-osakkeiden varainsiirtoveron korottaminen niitä lisäisi.

Veronmaksajain Keskusliitto vaatii, että asuinkiinteistöjen kauppahinnasta laskettava varainsiirtovero alennetaan nykyisestä 4 %:sta 3,6 %:iin.

On huomattava, että muutos merkitsee varainsiirtoverotuksen monimutkaistumista verokantojen lisääntyessä. Kiinteistöyhtiö on määritelty myös tuloverotuksessa (EVL 6b §). Rajanvedon tavallisen ja kiinteistöyhtiön välillä voidaan odottaa muodostuvan ongelmaksi vain harvoissa tapauksissa.

Siirtymäsäännös

Muutoksen ehdotetaan tulevan voimaan 1.1.2013 ja koskevan sellaisia sopimuksia, jotka on tehty lain voimaantulon jälkeen. Siten ennen lain voimaantuloa tehdyn sitovan kauppasopimuksen varainsiirtovero määräytyy sopimuksen tekohetkellä voimassa olevan varainsiirtoverolain sääntöjen mukaisesti. Tällä on erityistä merkitystä rakennusvaiheen aikana tehdyissä kaupoissa, joissa omistus oikeus siirtyy ja siten varainsiirtoveron maksuvelvollisuus alkaa vasta vuoden 2013 aikana.

Veronmaksajain Keskusliitto pitää ehdotettua siirtymäsäännöstä onnistuneena.

Veron peruste

Veron perustetta ehdotetaan laajennettavaksi kaikkien arvopaperikauppojen ja erityisesti kiinteistöosakkeiden kauppojen kohdalla.

Huoneisto-osakkeen veropohjaan ehdotetaan laskettavaksi kauppahinnan lisäksi myös kaupan kohteena olevan osakkeen osuus kiinteistöyhtiön lainasta. Huomioon otettava lainaosuus on esityksen perusteluissa määritelty mahdollisimman yksiselitteisesti ja asuntokauppa koskevia säädöksiä vastaavaksi. Huomioon otettaisiin vain kohdeyhtiön lainat, jotka osakkaalla on velvollisuus tai oikeus maksaa yhtiölle tai jotka hän on kaupanteon yhteydessä maksanut. Lisäksi rakennusaikana myydyin osakkeen veropohjaan lasketaan kyseisen osakkeen osuus kaikista yhtiön veloista osakkeen omistusoikeuden siirtohetkellä.

Kaikkia arvopaperikauppoja koskeva määräys

Ehdotetussa 20 § 1 momentissa veropohjaa laajennetaan yleisesti kaikkia arvopaperikauppoja koskien. Ehdotetun 20 § 1 momentin mukaan veropohjaan luettaisiin mukaan kaikki velvoitteet ja vastuut, jotka mainitaan luovutussopimuksessa. Ehdotettu sanamuoto ei vastaa perusteluissa ilmaistua tarkoitusta. Ehdotettu sanamuoto voi laajentaa veropohjaa lähes kuinka paljon tahansa. Esimerkiksi liiketoimintayhtiön kauppakirjassa voidaan sopia, että myyjä jatkaa määrääjän yhtiön palveluksessa ja saa siltä ajalta vähintään kauppakirjassa määrättyä palkkaa. Ehto sitoo luovutuksen saajaa, mutta ei ole osa kauppahintaa eikä sovittua palkkaa voi pitää varainsiirtoveron perusteena.

Luonnoksen mukaisessa muodossa ehdotetun 20 §:n 1:n ja 4:n momentin sanamuotojen välillä on ristiriita. 4. momentti koskee vain kiinteistöyhtiön osakkeita kun taas 1. momentti koskee kaikkia arvopaperikauppoja. Luonnoksen mukaan 4. momenttia sovellettaisiin 1. momentin lisäksi. Kuitenkin 1. momentin mukainen veropohja olisi laajempi, kuin 4. momentin mukainen veropohja. Asunto-osakkeiden kauppakirjassa on yleensä määräys siitä, mistä lähtien ostaja vastaa huoneistosta perittävistä vastikkeista. Ehdotetun 1. momentin sananmukainen tulkinta lisäisi veropohjaan kaikki tulevatkin vastikkeet.

Alkuperäinen sanamuoto ”kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta” kattaa nimenomaan osakkeiden kauppaan liittyvät suoritusvelvoitteet luovuttajalle, joten sitä asiaa ei tarvitse samassa pykälässä enää toistaa. Ehdotettu sanamuoto voi johtaa veropohjan tarkoituksen vastaiseen laajentamiseen. Jos halutaan varmistaa, että kauppahinnan lisäksi kolmannelle maksettavat, kauppahintaan verrattavat velvoitteet tulevat veron perusteeseen, voitaisiin lakitekstiin liittää maininta myyjän puolesta kolmannelle maksettavista suorituksista

Veronmaksajain Keskusliitto ehdottaa, että varainsiirtoverolain 20 § 1 momentti muutetaan muotoon:

Arvopaperin luovutuksesta vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle *luovuttajan puolesta* tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona samoin kuin *luovuttajaa sitova* suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle kuin luovuttajalle.

Esityksen vaikutukset

Veropohjan laajentaminen kohdistuu erityisesti uustuotantoon. Uusien asunto-osakkeiden ostajan maksettavaksi tuleva vero yli kaksinkertaistuisi. Korotus ei kohdistu ensiasunnon ostajiin. On vaikea arvioida siirtykö korotus osittain myös myyjille asuntohintojen alenemisen muodossa.

Asuntojen vaihdantaan kohdistuva vero on omiaan hidastamaan asunnon vaihtamista perhekoon muuttuessa tai työpaikkojen siirtyessä. Koska varainsiirtovero on jatkossakin vain 2 % asunnon arvosta, esitetty muutos tuskin vaikuttaa työvoiman liikkuvuuteen mitattavissa olevaa määrää.

Teemu Lehtinen
toimitusjohtaja

Vesa Korpela
lakiasiain johtaja