

Hakola Jukka

29.6.2012

Valtiovarainministeriö, Vero-osasto

Kunnallisten rakenne- ja omistusjärjestelyiden määräaikaisen varainsiirtoverovapauden jatkaminen ja soveltamisalan laajentaminen

Varainsiirtoverolain 43a-c §:ien määräaikaisten verovapauksien voimassaolon määräajat päättyvät vuoden 2012 lopussa. Verovapauden määräaikoja tulee jatkaa ja sovellusala laajentaa, jotta varainsiirtovero ei muodostu esteeksi uusien rakenne- ja omistusjärjestelyitä tehtäessä.

Varainsiirtoverolain 43a §:ssä on myönnetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus kunnallisten vuokra-asuntojen omistusjärjestelyissä vuosille 2008–2012. Varainsiirtoverolain 43b §:ssä on myönnetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus kuntien rakennejärjestelyihin liittyen vuosille 2007–2012. Varainsiirtoverolain 43c §:ssä on myönnetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus eräisiin koulutuksen rakennejärjestelyihin liittyen vuosille 2007–2012.

Käytännössä kunnat eivät ole verovapauden voimassaoloaikana ehtineet tehdä kaikkia tavoitteena olevia omistus- ja rakennejärjestelyitä. Lisäksi hallituksen käynnistämän kuntauudistuksen myötä tarve toimintojen sekä niihin liittyvien kiinteistöjen uudelleen järjestelyille tulee olemaan ilmeinen.

Kunnallisten vuokratilojen omistusta järjestellään suuremmiksi kokonaisuuksiksi erityisesti kuntaliitostilanteissa. Kuntakonsernien omistajaohjaus on tehokkaampaa isompien yhtiöiden kohdalla ja myös rahoitusriskien hallinta ja ammattitaitoinen kiinteistönpito toteutuu suuremmissa yksiköissä paremmin. Hallituksen asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa vaaditaan, että selvitetään edellytykset yhteisten toimijoiden perustamiseksi suurimmilla kaupunkiseuduilla, erityisesti metropolialueella, sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon rakennuttamiseen ja omistamiseen. Jos verovapautta ei jatketa, näiden järjestelyiden toteuttaminen hallituksen tahtotilan ja linjausten mukaisesti ei toteudu.

Muutokset kunta- ja palvelurakenteessa edellyttävät kunnilta myös toimitilojen omistuksen uudelleenjärjestelyjä. Toimitilojen kokoaminen suurempiin yksiköihin on tarpeen myös toiminnan tehokkuuden lisäämiseksi. On erittäin tärkeää, että varainsiirtoverovapautta myös toimitilojen osalta jatketaan. Näin vero ei aseta rajoitusta järjestelyille eikä siitä koidu kunnille ylimääräistä kustannusta.

Koulutuksen rakennejärjestelyt tulevat jatkumaan tulevina vuosina. Varainsiirtoverovapautta eräisiin koulutuksen rakennejärjestelyihin liittyen tulee jatkaa, jotta toimintojen uudelleen organisointi toiminnan laadun ja kustannustehokkuuden takaamiseksi ei vaarannu.

Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriryhmä linjasi 31.5.2012, että sosiaali- ja terveydenhuollon hallinnon uudistusta valmistellaan siten, että kunnat tai sosiaali- ja terveydenhuollon alueet vastaavat laajennetusta perustason palvelujen järjestämisestä sekä merkittävästä osasta sairaalahoitoa. Tämä tarkoittaa sitä, että nykyiset sairaanhoitopiirit lakkaavat. Sosiaali- ja terveydenhuollon uudelleen järjestäminen tulee täten vääjäämättä aiheuttamaan tarvetta myös kiinteistöomaisuuden uudelleen järjestelyille. Verovapaus tulee siten ulottaa myös sosiaali- ja terveydenhuollon rakennejärjestelyihin.

Verovapauden piiri on nykyisin rajattu varsin tiukasti. Olisi perusteltua, että se koskisi kaikkia muita kunnallisia kiinteistöjä kuin verollisen liiketoiminnan käytössä olevia kiinteistöjä. Lisäksi on tarpeetonta ja järjestelyjä haittaavaa, että verovapaus koskee omaisuuden siirtoja vain silta osin kun vastikkeena käytetään osakkeita. Vapautuksen tulisi koskea luovutuksia myös silta osin kun vastikkeena käytetään rahaa tai esimerkiksi kiinteää omaisuutta.

Varainsiirtoverolain 43 a §:ssä on verovapauden ulkopuolelle rajattu rajoituksista vapautuva aravavuokra-asuntokanta. Aravavuokra-asuntokanta (ja vuosina 1994–2001 lainoitettu korkotuettu, 20 vuotta rajoitusten piirissä oleva kanta) on vapautumassa käyttö- ja luovutusrajoituksista. Korkotukivuokra-asuntojen uustuotanto ei tule korvaamaan rajoituksista vapautuvan asuntokannan määrää. Osa kunnista on jo päättänyt pitää vapautuvan vuokra-asuntokannan nykyisessä käytössä sosiaalisena vuokra-asuntokantana. Tämän kehityksen tukemiseksi kuntien edellytyksiä fuusioda tarpeen vaatiessa näitä kiinteistöjä muuhun ara-kiinteistö massaan tulisi tukea eikä vaikeuttaa. Täten varainsiirtoverovapautta tulee laajentaa koskemaan myös rajoituksista vapautuvien kiinteistöjen luovutuksia.

Kuntauudistus on kokonaisuus, jonka keskeisiä elementtejä ovat hallituksen linjauksen mukaan kuntarakennelaki, kuntien valtionosuus- ja rahoitusjärjestelmän uudistus, kuntalain kokonaisuudistus, sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämislaki, metropoliratkaisu ja kuntien tehtävien arviointi. On selvää, että kaavailtu kokonaisuudistus aiheuttaa paineita kunnallisten toimintojen rakenne- ja omistusjärjestelyille. Tämä tulee aiheuttamaan myös kiinteistöomaisuuden uudelleen järjestelyä monilla toimialoilla.

Edellä mainituista syistä Suomen kuntaliitto esittää, että kunnallisiin rakenne- ja omistusjärjestelyihin liittyvien varainsiirtoverolain 43a-c §:ien määräaikaisten verovapauksien soveltamisalaa tulee laajentaa koskemaan kaikkia kunnallisen toiminnan kiinteistöjä ja rakennuksia ja, että niiden voimassaolon määräaikaa jatketaan myös vuoden 2012 jälkeen.

SUOMEN KUNTALIITTO

Timo Kietäväinen
varatoimitusjohtaja

Jukka Hakola
veroasiantuntija

Tiedoksi

ministeri Jutta Urpilainen
ministeri Henna Virkkunen
valtiosihteeri Tuire Santamäki-Vuori
valtiosihteeri Anna-Kaisa Ikonen
ylivohtaja Päivi Laajala