

4.5.2018

Valtiovarainministeriö
Vero-osasto

Viite: VM017:00/2018

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI YHTEISÖJEN TULOLÄHDEJAON POISTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhteisöjen tulolähdejaon poistamisesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratotaloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä 13 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä luonnoksesta

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia, tuloverolakia, konserniavustuksesta verotuksessa annettua lakia, varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, asuintalovarauksesta verotuksessa annettua lakia ja kansainvälisen kaksinkertaisen verotuksen poistamisesta annettua lakia.

Esityksessä ehdotetaan elinkeinotulolähteen ja muun toiminnan tulolähteen yhdistämistä yhteisöjen verotuksessa. Lisäksi ehdotetaan, että yhteisöjen ja elinkeinoyhtymien harjoittamaa laajaa vuokraustoimintaa pidettäisiin elinkeinotoimintana.

Kiinteistöliiton lausunto

Suomen Kiinteistöliitto lausuu pääsääntöisesti ns. yleishyödyllisten ARA-vuokratotaloyhtiöiden kannalta.

Kiinteistöliitto huomauttaa, että esitys on nyky muodossaan ongelmallinen omakustannusperiaatteella toimivien ns. yleishyödyllisten ARA-

4.5.2018

vuokraloyhtiöiden kannalta. Erityisesti kuntien vuokraloyhteisöille tulolähdejaon poistaminen olisi ongelmallista.

Vuokraloyhtiöiden siirto TVL:n puolelta EVL:n piiriin tarkoittaisi, että kuntien vuokraloyhtiöillä yleisten tertiäärilainojen eli etuyhteydessä olevalta osapuolelta otettujen lainojen korkokulut muuttuisivat vähennyskeltottomiksi. Tällä muutoksella olisi huomattavia vaikutuksia yhtiöille muodostuvan verotettavan tulon määrään, mikä puolestaan voisi nostaa asukkailta perittävää omakustannusvuokratasa.

Kiinteistöliitto esittää edellä mainituin perustein, että Ns. ARA yleishyödylliset vuokraloyhtiöt tulisi jättää osittain tämän lakiuudistuksen ulkopuolelle. Tämän hallituksen esityksen sekä korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta annettavan hallituksen esityksen tulisi säilyttää kuntien vuokraloyhtiöiden etuyhteydessä olevalta osapuolelta otettujen lainojen korkokulujen vähennyskelpoisuus jatkossakin siltä osin kuin lainat kohdistuvat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiseen arava- tai korkotukilainoitettuun vuokra-asuntokantaan ja joiden vuokramäärityksessä noudatetaan omakustannusvuokraperiaatetta.

Annamme mielellämme lisätietoja tähän lausuntoon liittyen.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jukka Kero
pääekonomisti

Juho Järvinen
talous- ja veroasiantuntija