

Eugen Koev

4.5.2018

Dnro 042/62/2018

Valtiovarainministeriö  
valtiovarainministerio@vm.fi

Lausuntopyyntönnö 22.3.2018/Dnro VM017:00/2018, VM/170/03.01.00/2018

## Luonnos HE elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamiseksi

### Lausunnon pääkohdat

- Akava pitää esityksen tavoitteita perusteltuina ja esityksen sisältöä pääosin kannatettavana.
- Huomautuksemme kohdistuvat muutoksiin yleishyödyllisten yhteisöjen verotuksessa.
- Esityksen vaikutuksia yleishyödyllisten yhteisöjen verotuksessa ei ole pystytty kovin tarkasti arvioimaan, mutta on ilmeistä, että joidenkin yleishyödyllisten yhteisöjen kohdalla vaikutus olisi erittäin merkittävä. Esitetyn arvion mukaan yleishyödyllisten yhteisöjen maksaman yhteisöveron määrä kasvaisi noin 10 milj. eurolla. Vertailun vuoksi muutoksen arvioidaan keventävän voittoa tavoittelevien yhteisöjen verorasitusta yhteensä noin 20 milj. euroa.
- Yleishyödyllisille yhteisöille kiinteistöjen ja huoneistojen omistaminen ja vuokraustoiminta ovat perinteisiä ja turvallisia tapoja sijoittaa varoja ja käyttää niiden tuotot yleishyödylliseen toimintaan. Tämän vuoksi kiinteistöliiketoiminnan verotuksen osalta olisi tarpeen säätää yleishyödyllisten yhteisöjen kohdalla tarpeeksi pitkä siirtymäaika, jonka kuluessa olisi mahdollista järjestää sijoitukset uudelleen ilman nykyistä raskaampia veroseuraamuksia.
- Hallituksen esityksen perusteluissa tulee laajemmin käsitellä ja havainnollistaa esimerkein, milloin ja miltä osin yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöjen ja huoneistojen omistuksen, hallinnan ja vuokraustoiminnan kokonaisuudessaan katsottaisi täyttävän kiinteistöliiketoiminnan tunnusmerkit. Erityisen kiinnostavaa olisi tarkentaa voisiko, ja millä edellytyksillä, kiinteistöliiketoimintaa syntyä silloin, kun yleishyödyllinen yhteisö omistaa vain kiinteistön jossa omat toimitilat sijaitsevat, ja vuokraa ylimääräistä tilaa muille kuin yleishyödyllisille yhteisöille.

### Yleistä

Esityksen tavoitteena on yhteisöverotus, jossa yhteisön kaikki toiminta ja tulot kuuluisivat pääsääntöisesti elinkeinotoiminnan tulolähteeseen. Yhteisöjen verotettava tulo laskettaisiin yhtenäisesti elinkeinoverolain säännösten mukaan, jolloin yhteisöjen verotus vastaisi nykyistä

paremmin myös yritysverotusta koskevien direktiivien mukaisia periaatteita.

Kun yhteisöjen toiminta ja tulot kuuluvat pääsääntöisesti samaan tulolähteeseen, tilanteissa, joissa verotuksessa yhteisöllä syntyy toisessa tulolähteessä tappioita mutta toisessa voittoa, ei olisi enää käytännön merkitystä. Näin poistuisi ongelma joka aiheutuu siitä, että tappiot ovat vähennyskelpoisia ainoastaan saman tulolähteen voittoista.

Keskeisin muutos on se, että elinkeinotoiminnan käsitettä ehdotetaan samalla laajennettavaksi siten, että se käsittäisi myös yhteisöjen ja elinkeinoyhtymien harjoittaman kiinteistöliiketoiminnan. Nykyään elinkeinoharjoittajien laajaakaan kiinteistöjen hallintaa tai vuokraustoimintaa ei pääsääntöisesti pidetä elinkeinotoimintana, jolloin verotuksessa kiinteistöjen hallinta- ja vuokraustoiminnan tulos kuuluu TVL:n mukaan verotettavaan, ns. henkilökohtaiseen, tulolähteeseen. Poikkeuksen muodostaa esimerkiksi konserniyhtiö, joka vuokraa tiloja konsernin oman liiketoiminnan käyttöön.

Kaikki kiinteistöjen hallinta- ja vuokraustoiminta ei edelleenkään olisi kiinteistöliiketoimintaa. Esityksen mukaan kiinteistöliiketoiminnasta olisi kysymys silloin, kun kiinteistöjen tai huoneistojen vuokraustoiminta on laajaa ja aktiivista ja sisältää investointien perusteella liiketoimintariskin. Kiinteistöliiketoiminnan katsominen elinkeinotoiminnaksi perustuisi aina kokonaisarviointiin ja ratkaisu tehtäisiin verovelvollisen vuokraustoiminnan luonteen perusteella. Pelkkään määrälliseen kriteeriin, kuten kiinteistökohteiden lukumäärään, ei ratkaisua toiminnan luonteesta voisi perustaa.

Kiinteistöliiketoiminta-käsite soveltuisi kaikkiin, myös yleishyödyllisiin, yhteisöihin. Tähän on päädytty koska on katsottu, että mm. EU:n valtioneuvoston näkökulmasta taloudelliselta sisällöltään samanlaiseen toimintaan on sovellettava samanlaista verokohtelua.

### **Akavan huomiot**

Akava pitää esityksen tavoitteita perusteltuina ja esityksen sisältöä pääosin kannatettavana.

Huomautuksemme kohdistuvat muutoksiin yleishyödyllisten yhteisöjen verotuksessa.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan, ellei kiinteistö muuten kuulu elinkeinotoimintaan, yleishyödyllinen yhteisö on verovelvollinen muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai kiinteistön osan tuottamasta tulosta kunnalle. Veronalaisen kiinteistötulon verokanta, 6,27 %, on selvästi yhteisöverokantaa, 20 %, alhaisempi. Muutoin yleishyödyllisille yhteisöille laajankin sijoitustoiminnan tuotot ovat verovapaita, mukaan lukien kiinteistöyhtiöiden osakkeiden perusteella saadut tulot ja vuokratulot

Eugen Koev

4.5.2018

Dnro 042/62/2018

osakehuoneistoista. Myös kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutusvoitot ovat verovapaita paitsi silloin, kun ne liittyvät yleishyödyllisen yhteisön harjoittamaan elinkeinotoimintaan.

Hallituksen esityksen kiinteistöliiketoiminnan käsitteen sisältyminen elinkeinotoiminnan määritelmään merkitsisi sitä, että yleishyödyllisen yhteisön vuokraustoiminta, jos se on riittävän laajaa, olisi nykyisestä käytännöstä poiketen elinkeinotoimintaa ja siten yhteisön veronalaista toimintaa, joka verotettaisiin normaalilla 20 % yhteisöverokannalla. Nykyisin osittain veronalaiset vuokratuotot olisivat veronalaista tuloa, samaten mahdolliset luovutusvoitot. Silloin kuin vuokraustoiminnalla toteutetaan yhteisön yleishyödyllistä tarkoitusta, toiminta ei olisi edelleenkään elinkeinotoimintaa. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan muun toiminnan osalta elinkeinoverolain soveltaminen yleishyödylliseen yhteisöön pysyisi ennallaan.

Esityksen vaikutuksia yleishyödyllisten yhteisöjen verotuksessa ei ole pystytty kovin tarkasti arvioimaan, mutta on ilmeistä, että joidenkin yleishyödyllisten yhteisöjen kohdalla vaikutus olisi erittäin merkittävä. Esitetyn arvion mukaan yleishyödyllisten yhteisöjen maksaman yhteisöveron määrä kasvaisi noin 10 milj. eurolla. Vertailun vuoksi muutoksen arvioidaan keventävän voittoa tavoittelevien yhteisöjen verorasitusta yhteensä noin 20 milj. euroa.

Yleishyödyllisille yhteisöille kiinteistöjen ja huoneistojen omistaminen ja vuokraustoiminta ovat perinteisiä turvallisia tapoja sijoittaa varoja ja käyttää niiden tuotto yleishyödyllisen toimintaan. Uudistus saattaa aiheuttaa joillekin yleishyödyllisille yhteisöille merkittäviä ongelmia toiminnan jatkamisessa ilman merkittäviä muutoksia nykyisten sijoitusten rakenteeseen. Tämän vuoksi kiinteistöliiketoiminnan verotuksen osalta olisi tarpeen säätää yleishyödyllisten yhteisöjen kohdalla tarpeeksi pitkä siirtymäaika, jonka kuluessa sijoitukset olisi mahdollista järjestää uudelleen ilman nykyistä raskaampia veroseuraamuksia.

Hallituksen esityksen perusteluissa tulee laajemmin käsitellä ja havainnollistaa esimerkein, milloin ja miltä osin yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöjen ja huoneistojen omistus-, hallinta- ja vuokraustoiminnan kokonaisuudessaan katsottaisi täyttävän kiinteistöliiketoiminnan tunnusmerkit. Erityisen kiinnostavaa olisi tarkentaa, voisiko ja millä edellytyksillä, kiinteistöliiketoimintaa syntyä silloin, kun yleishyödyllinen yhteisö omistaa vain kiinteistön jossa omat toimitilat sijaitsevat, ja vuokraa ylimääräistä tilaa muille kuin yleishyödyllisille yhteisöille.

Akava ry

Sture Fjäder  
puheenjohtaja

Pekka Piispanen  
johtaja