

Lausunto

19.09.2023

Asia: VN/10314/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain väliaikaisesta muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Lausunto

Varainsiirtoverovapaus, joka koskisi sosiaali- ja terveydenhuollon (jäljempänä Sote) sekä pelastustoimen (jäljempänä Pela) kiinteistöjen myymistä tai luovuttamista muulla tavalla kunnan omistamalla tai kuntien ja kuntayhtymien yhdessä omistamalle yhtiölle, olisi erittäin tarpeellinen, koska kuntalain kilpailuneutraaliteettisäännökset edellyttävät, että kunnat myyvät Soten ja Pelan kiinteistönsä ulkopuolisille tai siirtävät omistamilleen kiinteistöyhtiöille vuoden 2025 loppuun mennessä tai viimeistään 2026 loppuun mennessä, mikäli hyvinvointialue käyttää oikeuttaan pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa vuodella.

Määräaikaista verovapautta koskevassa esitetystä varainsiirtoverolain uudessa 43 a §:ssä kuitenkin edellytetään, että soten tai pelan kiinteistön luovutuksen tulee tapahtua kunnan kokonaan omistamalle tai kuntien (kuntayhtymien) yhdessä kokonaan omistamalle osakeyhtiölle yhtiön osakkeita vastaan. Tämä tarkoittaa sitä, että verovapaus ei koskisi kiinteistön luovutusta, mikäli siinä käytettäisiin rahavastiketta.

Käytännössä kaikki lakiluonnoksessa tarkoitetut Soten ja Pelan kiinteistöjen luovutukset tultaisiin tekemään yhden kunnan kokonaan omistamalle kiinteistöyhtiölle. Tällaisessa tilanteessa verovapauden saaminen tarkoittaa tosiasiaissa sitä, että kunta luovuttaa kiinteistön tytäryhtiölleen vastikkeetta. Kunta omistaa jo luovutushetkellä koko luovutuksensaajan osakekannan, joten uusista osakkeista saatava vastike on ainoastaan kirjanpidollinen. Huomattavaa on, että ehdotetussa muodossaan varainsiirtovapauden saaminen edellyttää, että kiinteistöön kohdistuvat velat jäävät

luovutuksen jälkeen rasittamaan kunnan taloutta eikä niitä ole mahdollista siirtää kiinteistön luovutuksen yhteydessä tytäryhtiölle.

Esitetyssä muodossaan varainsiirtoverovapaus on merkityksetön, koska kunnilla ei ole tosiallista mahdollisuutta luopua kiinteistöstä vastikkeetta siten, että kiinteistön hankintaan ja korjauksiin otetut velat jäävät edelleen rasittamaan kunnan omaa taloutta. Esitettyä varainsiirtoverolain 43 a §:ää tulisikin muuttaa siten, että se sallisi osakkeita vastaan tehtyjen luovutusten lisäksi myös osaksi tai kokonaan rahavastikkeelliset saannot. Esitettyyn lainkohtaan sisältyvät tarkkarajaiset verovapauden edellytyksenä olevat vaatimukset siitä millaisessa käytössä kiinteistön on tullut olla, turvaavat veronsaajan edut riittävällä tavalla ja ehkäisevät sen, että kunnat eivät käytä verovapautta sen tarkoituksen vastaisesti.

Esitetyssä muodossaan ehdotettu uusi lainkohta ei myöskään huomioi nykyaikaisia kuntakonsernirakenteita eikä mahdollista verovapaata luovutusta kunnan kokonaan omistaman yhtiön kokonaan omistamalle yhtiölle. Esimerkiksi Vantaan kaupunki on järjestänyt asumispalvelujaan VAV-konserniin, jossa kaupungin kokonaan omistaman VAV-yhtymä Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö VAV Palveluasunnot Oy omistaa ja vuokraa palveluasuntoja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Esitettyä varainsiirtoverolain 43 a §:ää tulisikin muuttaa siten, että se mahdollistaisi luovutuksen myös kuntien kokonaan omistaman tytäryhtiön kokonaan omistamalle tytäryhtiölle.

Kuntien omistamien Soten ja Pelan kiinteistöjen tarkoituksenmukaista järjestelyä edesauttaisi myös, mikäli varainsiirtoverovapaus ulotettaisiin lisäksi kuntien hyvinvointialueille tekemiin Sote ja Pela käytössä olevien kiinteistöjen rahavastikkeellisiin kauppoihin.

Yhtiöittämisveloitteen esitetty voimassaoloaika vuoden 2030 loppuun on riittävä.

Esitysluonnokseen sisältyy elinkeinotulon verottamisesta annetun lain muuttaminen siten, että siihen lisätään uusi 52 j §, jonka mukaan

[k]unnan tai kuntayhtymän luovuttaessa viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä omistamalleen osakeyhtiölle hyvinvointialueelle vuokraamansa kiinteistön tai kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeita, jotka ovat olleet kunnan tai kuntayhtymän verovapaaksi katsotun toiminnan käytössä, kunnan tai kuntayhtymän saadessa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, käyttöomaisuuden ja muun omaisuuden verotuksessa vähentämättä olevaksi hankintamenoksi ja pitkävaikutteisten menojen verotuksessa vähentämättä olevaksi määräksi katsotaan varojen siirtoa edeltävältä viimeksi päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen mukainen omaisuuden ja pitkävaikutteisten menojen kirjanpitoarvo.

Vantaan kaupungin käsityksen mukaan tämä elinkeinotuloverolain muutos on tarpeeton ja voi johtaa erikoisiin lopputuloksiin. Esitetty varainsiirtoverovapaus edellyttää, että kiinteistö luovutetaan yhtiölle osakkeiden merkintähintana, jolloin kunnalle merkitsijänä syntyy osakeyhtiölain 9:12:n nojalla velvollisuus näyttää, että omaisuudella on merkintähintaa vastaava taloudellinen arvo yhtiölle uhalla, että muutoin kunta voi joutua maksamaan puuttuvan määrän rahassa. Näin määrittyvä arvo voi poiketa merkittävästikin kirjanpitoarvosta. Määräys siis käytännössä tarkoittaisi, että vastaanottavan yhtiön kirjanpitoon merkittävä kiinteistön arvo poikkeaisi jo luovutushetkellä siitä arvosta, josta yhtiö voisi tehdä verotuksessa poistoja, ja että yhtiön verotuksessa hyväksyttävä poistopohja määräytyisi yhtiön kannalta mielivaltaisella tavalla.

Isotalus Birgit
Vantaan kaupunki/sihteeristö